

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

Постановление Правительства Российской Федерации · № 1233 · от 07.10.2017 · Правительство Российской Федерации · Действует с изменениями

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОТ 7 ОКТЯБРЯ 2017 Г. № 1233

МОСКВА

Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений

(Наименование в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 23.12.2022 № 2393)

Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые Правила выплаты публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

Председатель Правительства
Российской Федерации Д.Медведев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 7 октября 2017 г. № 1233

ПРАВИЛА

выплаты публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений

(Наименование в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 23.12.2022 № 2393)

1. Настоящие Правила устанавливают порядок выплаты возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, определенных подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", включенные в реестр требований участников строительства (далее соответственно - граждане, возмещение, нежилые помещения).

Настоящие Правила также применяются к осуществлению выплат гражданам, имеющим денежные требования, включенные в реестр требований участников строительства и подлежащие удовлетворению в порядке, установленном абзацем вторым подпункта 3 пункта 1 статьи 201⁹ Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", а также гражданам, указанным в части 3¹⁵ статьи 13¹ Федерального закона "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон) (Пункт в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 20.10.2020 № 1711)

2. Выплату возмещения гражданам, обратившимся с заявлением о выплате возмещения, осуществляет публично-правовая компания "Фонд развития территорий" (далее - Фонд).

3. Выплата возмещения осуществляется на основании принятого Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Закона (далее - решение о финансировании), или решения об изменении решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства на решение о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Закона (далее - решение об изменении способа восстановления прав граждан).

Фонд 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 не позднее 3 рабочих дней со дня принятия решения о финансировании или решения об изменении способа восстановления прав граждан. (Пункт в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 26.04.2023 № 661)

4. Если основанием для выплаты возмещения является решение о финансировании, то граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения с даты принятия Фондом решения о финансировании до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика. Если основанием для выплаты возмещения является решение об изменении способа восстановления прав граждан, то граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения не позднее 3 лет со дня размещения на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации о принятии Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан.

5. В случае обращения гражданина с заявлением о выплате возмещения после даты, указанной в пункте 4 настоящих Правил, выплата возмещения может осуществляться при наличии одного из следующих обстоятельств:

- а) обращению с заявлением о выплате возмещения препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при указанных условиях обстоятельство (непреодолимая сила);
- б) гражданин проходил (проходит) военную службу по призыву или находился (находится) в составе Вооруженных Сил Российской Федерации (других войск, воинских формирований, органов), переведенных на военное положение, - на период такой службы (военного положения);
- в) причина пропуска указанной даты связана со сроками принятия наследства либо иными уважительными обстоятельствами, связанными с личностью гражданина (в том числе с его тяжелой болезнью, беспомощным состоянием).

6. Если основанием для выплаты возмещения является решение о финансировании при обращении о выплате возмещения гражданин представляет:

- а) заявление о выплате возмещения по форме, утвержденной Фондом;
- б) документ, удостоверяющий личность, либо его заверенную в установленном порядке копию;
- в) выписку из реестра требований участников строительства о размере, составе и об очередности удовлетворения требований;
- г) страховой номер индивидуального лицевого счета заявителя в системе обязательного пенсионного страхования, а также в случае использования для приобретения объекта недвижимости, в отношении которого Фонд выплачивает возмещение, средств материнского (семейного) капитала - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал. (Дополнение подпунктом - Постановление Правительства Российской Федерации от 20.10.2020 № 1711)

6¹. Если основанием для выплаты возмещения является решение об изменении способа восстановления прав граждан при обращении о выплате возмещения гражданин представляет:

- а) заявление о выплате возмещения по форме, утвержденной Фондом;
- б) документ, удостоверяющий личность, либо его заверенную в установленном порядке копию;
- в) выписку из реестра требований участников строительства о размере, составе и об очередности удовлетворения требований (при наличии);
- г) договор, подтверждающий приобретение гражданином права требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений по договору, заключенному в период со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства до дня принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан (при наличии);
- д) страховой номер индивидуального лицевого счета заявителя в системе обязательного пенсионного страхования, а также в случае использования для приобретения объекта недвижимости, в отношении которого Фонд выплачивает возмещение, средств материнского (семейного) капитала - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал. (Дополнение пунктом - Постановление Правительства Российской Федерации от 26.04.2023 № 661)

7. При обращении представителя гражданина с заявлением о выплате возмещения наряду с документами, указанными в пунктах 6 и 6¹ настоящих Правил, представляется также нотариально удостоверенная доверенность.

7¹. Гражданин вправе представлять заявление о выплате возмещения и иные необходимые документы через личный кабинет заявителя на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - личный кабинет заявителя) при наличии технической возможности приема соответствующего заявления или через федеральную государственную информационную систему "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" (далее - единый портал).

Доступ к личному кабинету заявителя предоставляется после прохождения процедур регистрации, идентификации, аутентификации и авторизации с использованием федеральной государственной информационной системы "Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме" (далее - единая система идентификации и аутентификации).

В целях получения доступа к личному кабинету заявителя с согласия физических лиц единая система идентификации и аутентификации путем взаимодействия с информационной системой Фонда обеспечивает автоматическую передачу Фонду следующих сведений о физическом лице: фамилия, имя и отчество (при наличии);

дата рождения;

серия, номер и дата выдачи документа, удостоверяющего личность гражданина;

страховой номер индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе персонифицированного учета Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации;

идентификационный номер налогоплательщика (при наличии);

контактный телефон;

адрес электронной почты;

почтовый адрес (при наличии);

адрес регистрации по месту жительства.

Заявление о выплате возмещения и иные необходимые документы, представляемые через личный кабинет заявителя или через единый портал, подписываются гражданином электронной подписью. При подписании заявления о выплате возмещения и иных необходимых документов, представляемых через личный кабинет заявителя, гражданином могут использоваться:

усиленная квалифицированная электронная подпись;
усиленная неквалифицированная электронная подпись физического лица, сертификат ключа проверки которой создан и используется в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, в установленном Правительством Российской Федерации порядке;
простая электронная подпись, ключ которой получен в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами использования простой электронной подписи при обращении за получением государственных и муниципальных услуг в электронной форме.
Подписание гражданином заявления о выплате возмещения и иных необходимых документов, представляемых через единый портал, осуществляется усиленной квалифицированной электронной подписью.

(Дополнение пунктом - Постановление Правительства Российской Федерации от 23.12.2022 № 2393)

8. Выплата возмещения осуществляется за счет имущества Фонда в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином документов, указанных в пунктах 6, 6¹ и 7 настоящих Правил, в валюте Российской Федерации.

Выплата возмещения гражданам, имеющим требования о передаче жилых помещений, осуществляется в размере, определяемом в соответствии с методикой расчета размера возмещения гражданам, имеющим требования о передаче 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, согласно приложению.
Выплата возмещения гражданам, имеющим требования о передаче машино-мест и (или) нежилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены соответствующего договора, предусматривающего передачу машино-места или нежилого помещения, либо в размере уплаченных гражданином - членом кооператива паевых взносов. В случае если обязательство по уплате цены договора гражданином исполнено не в полном объеме, выплата возмещения осуществляется в размере исполненной части обязательства. Предусмотренная настоящим абзацем выплата возмещения осуществляется гражданину в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства. В случае если у гражданина - участника строительства имеются требования, предусматривающие передачу 2 и более машино-мест и (или) нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, выплата производится в отношении объекта, имеющего меньшую стоимость.

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 получении информации об отсутствии такого залогового счета Фонд осуществляет выплату в предусмотренном настоящими Правилами порядке.

Если при заключении договора участия в долевом строительстве, по которому гражданин обратился в Фонд с заявлением о выплате возмещения, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору участия в долевом строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, Фонд на основании заявления гражданина направляет в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и

его территориальные органы предусмотренный частью 1 статьи 10¹ Федерального закона "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" запрос. После получения предусмотренного частью 2 статьи 10¹ Федерального закона "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" сообщения Фонд перечисляет соответствующую сумму в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы в порядке, установленном указанным Федеральным законом. Оставшаяся часть возмещения подлежит выплате гражданину в порядке, установленном настоящими Правилами, с учетом особенностей, предусмотренных абзацем четвертым настоящего пункта.

(Пункт в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 20.10.2020 № 1711)

9. Прием от граждан заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплата возмещения может осуществляться Фондом через банки-агенты, соответствующие требованиям к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда, сформированного в соответствии с Законом. В целях настоящих Правил банком-агентом признается банк, признанный победителем конкурса в соответствии с утвержденным Фондом порядком конкурсного отбора банков-агентов и осуществляющий от имени Фонда и за его счет прием заявлений о выплате возмещения, а также выплату такого возмещения.

10. В случае привлечения Фондом банков-агентов взаимодействие Фонда с такими банками осуществляется в соответствии с порядком, установленным правлением Фонда. Оплата услуг банка-агента осуществляется Фондом за счет денежных средств, направляемых на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных Законом функций и полномочий Фонда. Размер оплаты услуг банка-агента при проведении выплаты возмещения не должен превышать норму компенсации затрат банков-агентов, утвержденную наблюдательным советом Фонда.

11. В целях обеспечения прав и законных интересов граждан, а также целевого использования средств компенсационного фонда и имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, Фонд осуществляет контроль за банками-агентами путем анализа отчетов банка-агента, иных полученных от банка-агента документов и сведений и поступивших в Фонд обращений граждан.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Правилам выплаты

публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений

МЕТОДИКА

расчета размера возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче 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), имеющим требования о передаче жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном объекте строительства) (далее - объект строительства), подлежащих передаче гражданам (далее соответственно - жилые помещения, договоры, возмещение).

Настоящая методика также применяется при определении порядка расчета возмещения гражданам, имеющим денежные требования, включенные в реестр требований участников строительства и подлежащие удовлетворению в порядке, установленном абзацем вторым подпункта 3 пункта 1

статьи 201⁹ Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", а также гражданам, указанным в части 3¹⁵ статьи 13¹ Федерального закона "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон).

(Пункт в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 20.10.2020 № 1711)

2. Выплата возмещения осуществляется публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" (далее - Фонд) в размере, предусмотренном частью 2 статьи 13 Закона.

3. Расчет размера возмещения осуществляется в следующем порядке:

а) определяется размер возмещения исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке (В1) по всем договорам, заключенным гражданином в отношении одного объекта строительства либо по всем паям в жилищно-строительном или ином кооперативе (далее - кооператив) в отношении такого объекта строительства:

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. Рыночная стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на 6 месяцев ранее даты принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Закона, а в случае осуществления Фондом расчета размера возмещения в связи с принятием Фондом решения об изменении решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства на решение о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Закона, рыночная стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на 6 месяцев ранее даты принятия Фондом такого решения. 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 либо в связи с участием в кооперативе, 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 или в связи с участием в кооперативе после государственной регистрации права собственности (указывается в виде правильной дроби);

m - доля исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив, рассчитываемая по формуле:

$m = ,$

где:

M - размер средств, фактически уплаченных гражданином в счет цены договора или паевых взносов в кооператив;

P - цена договора в соответствии с условиями договора или размер паевых взносов, подлежащих внесению в связи с участием в кооперативе;

z - корректирующий коэффициент выплаты, рассчитываемый по формуле:

В случае если сумма общих площадей жилых помещений в объекте строительства, подлежащих передаче гражданину, не превышает 120 кв. метров, корректирующий коэффициент равен 1;
(Подпункт в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 20.10.2020 № 1711)
б) определяется размер возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (B2) по всем договорам, заключенным гражданином в отношении одного объекта строительства, по всем паевым взносам в отношении такого объекта строительства:

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 либо размером паевых взносов, подлежащих уплате гражданином в кооператив, рассчитываемая по формуле:

$D =$

где:

P - цена договора в соответствии с условиями договора или размер паевых взносов, подлежащих уплате гражданином в кооператив;

Собщ - общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче гражданину в соответствии с условиями договора либо размером паевых взносов, подлежащих уплате гражданином в кооператив;

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

m - доля исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив, рассчитываемая по формуле:

$m =$

где:

M - размер средств, фактически уплаченных гражданином в счет цены договора или паевых взносов в кооператив;

z - корректирующий коэффициент выплаты, рассчитываемый по формуле:

$z =$

В случае если сумма общих площадей жилых помещений в объекте строительства, подлежащих передаче гражданину, не превышает 120 кв. метров, корректирующий коэффициент равен 1;
(Подпункт в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 20.10.2020 № 1711)
в) итоговый размер возмещения принимается равным максимальному значению размера возмещения исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке (B1) или размера возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (B2) соответственно.

(Дополнение приложением - Постановление Правительства Российской Федерации от 07.11.2019 № 1415)