

Статья 13. Выплата возмещения гражданам

(Наименование в редакции Федерального закона от 04.11.2019 № 359-ФЗ)

1. Выплата возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включенные в реестр требований участников строительства, осуществляется на основании принятого Фондом решения о финансировании указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ настоящего Федерального закона мероприятий за счет его имущества в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство. Такая выплата осуществляется до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.

1¹. (Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

1². Выплата возмещения гражданам - членам кооператива, требования которых были погашены в деле о банкротстве застройщика путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок кооперативу в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений) и которые имеют в отношении соответствующего кооператива требования о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения (далее - граждане - члены кооператива), осуществляется Фондом за счет имущества Фонда с учетом особенностей, предусмотренных статьей 13³ настоящего Федерального закона. (Дополнение частью - Федеральный закон от 04.11.2019 № 359-ФЗ)

2. Выплата возмещения гражданину - участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) доме блокированной застройки (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) домах блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), подлежащего передаче гражданину - участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Порядок расчета размера выплаты возмещения устанавливается Правительством Российской Федерации.

2¹. Выплата возмещения гражданину - участнику строительства, имеющему требование о передаче машино-мест и (или) нежилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены договоров либо в размере уплаченных гражданином - членом кооператива паевых взносов. Предусмотренная настоящей частью выплата возмещения осуществляется гражданину - участнику строительства в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства. (Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

3. Физическое лицо, которое приобрело право требования о передаче жилого помещения и (или) передаче машино-места и нежилого помещения после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства, не имеет права на получение возмещения по такому

требованию.

4. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения осуществляется Фондом также в случае, если жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в объекте строительства после завершения его строительства при погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений либо урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии со статьями 201¹¹ и 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, в том числе при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в указанном объекте строительства. В указанном случае выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения возникли на основании договора участия в долевом строительстве, и при этом такой договор зарегистрирован органом регистрации прав после даты регистрации первого договора участия в долевом строительстве в отношении этих жилого помещения, машино-места и нежилого помещения. В случае, если требования гражданина о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения возникли на основании иного договора, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче указанных помещений включены в реестр требований участников строительства после внесения первого требования гражданина - участника строительства в отношении этих жилого помещения, машино-места и нежилого помещения.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

4¹. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения Фондом также осуществляется гражданам - участникам строительства, 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 от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". (Дополнение частью - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

4¹⁻¹. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения осуществляется Фондом также в случае, указанном в части 3¹⁵ статьи 13¹ настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных частями 3¹⁵ и 3¹⁶ указанной статьи. (Дополнение частью - Федеральный закон от 19.12.2022 № 542-ФЗ)

4². Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения осуществляется независимо от вынесения одного из определений арбитражного суда, указанных в пункте 12 статьи 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". (Дополнение частью - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

5. (Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

6. Если право требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве находится в залоге, денежные средства, причитающиеся участнику долевого строительства, в размере возмещения, предусмотренного настоящей статьей, 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. (Дополнение частью - Федеральный закон от 02.08.2019 № 261-ФЗ)

7. Если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на приобретение (строительство) жилого помещения в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 10

Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", требование о передаче которого принадлежит гражданину - участнику строительства или гражданину - члену кооператива, которым Фондом планируется выплата предусмотренного настоящей статьей возмещения, Фонд на основании заявления соответствующего гражданина направляет в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный частью 1 статьи 10¹ Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" запрос. После получения предусмотренного частью 2 статьи 10¹ Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ "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 Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей". Оставшаяся часть возмещения подлежит выплате гражданину в порядке, установленном настоящей статьей, с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. (Дополнение частью - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

8. В случае осуществления выплат участникам строительства денежные средства, полученные Фондом в качестве удовлетворения требований в соответствии с абзацем третьим подпункта 3 пункта 1 статьи 201⁹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", должны быть распределены между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации или публично-правового образования пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании. (Дополнение частью - Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ)

9. В случае принятия Фондом решения о финансировании указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ настоящего Федерального закона мероприятий Фонд обращается в арбитражный суд с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее - заявление о намерении), в порядке, установленном статьей 201^{15,2-2} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". При удовлетворении арбитражным судом заявления о намерении решение Фонда об обращении в арбитражный суд с ходатайством о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и погашении требований кредиторов либо с ходатайством о включении требований Фонда, указанных в пункте 13 статьи 201^{15,2-2} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в реестр требований кредиторов принимается в соответствии с порядком, утвержденным наблюдательным советом Фонда. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.08.2024 № 282-ФЗ)