

Постановление Правительства РФ от 7 октября 2017 г. N 1233 "Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений" (с изменениями и дополнениями)

Информация об изменениях: *Постановление изменено с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711*
См. предыдущую редакцию

Постановление Правительства РФ от 7 октября 2017 г. N 1233 "Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений"

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

7 ноября 2019 г., 20 октября 2020 г., 13 апреля 2022 г.

Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые Правила выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

Председатель Правительства
Российской Федерации

Д. Медведев

Информация об изменениях: *Наименование изменено с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711*
См. предыдущую редакцию

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 7 октября 2017 г. N 1233

Правила
выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

7 ноября 2019 г., 20 октября 2020 г., 13 апреля 2022 г.

Информация об изменениях: Пункт 1 изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711
См. предыдущую редакцию

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)".

2. Выплату возмещения гражданам, обратившимся с заявлением о выплате возмещения, осуществляет публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

Информация об изменениях: Пункт 3 изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711
См. предыдущую редакцию

3. Выплата возмещения осуществляется на основании принятого Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ 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" (далее - решение о финансировании). Фонд не позднее 3 рабочих дней со дня принятия решения о финансировании 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.

Информация об изменениях: Пункт 4 изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711
См. предыдущую редакцию

4. Граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения с даты принятия Фондом решения о финансировании до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.

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. 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;

Информация об изменениях: Подпункт "в" изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление

Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711

См. предыдущую редакцию

в) выписку из реестра требований участников строительства о размере, составе и об очередности удовлетворения требований;

Информация об изменениях: Пункт 6 дополнен подпунктом "з" с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711

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.

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

Информация об изменениях: Пункт 8 изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711

См. предыдущую редакцию

8. Выплата возмещения осуществляется за счет имущества Фонда в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином документов, указанных в пунктах 6 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 Пенсионный фонд 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 Пенсионный фонд 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.

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 Федеральным законом "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 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.

Информация об изменениях: *Пункт 10 изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711*
См. предыдущую редакцию

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 Федеральным законом "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" 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.

Информация об изменениях: *Пункт 11 изменен с 16 ноября 2019 г. - Постановление Правительства России от 7 ноября 2019 г. N 1415*
См. предыдущую редакцию

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.

Информация об изменениях: *Нумерационный заголовок и наименование изменены с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711*
См. предыдущую редакцию

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Правилам выплаты
публично-правовой компанией
"Фонд защиты прав граждан - участников"

**долевого строительства" 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

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

20 октября 2020 г., 13 апреля 2022 г.

Информация об изменениях: Пункт 1 изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711
См. предыдущую редакцию

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)".

Информация об изменениях: Пункт 2 изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711
См. предыдущую редакцию

2. Выплата возмещения 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".

Информация об изменениях: Пункт 3 изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711
См. предыдущую редакцию

3. Расчет размера возмещения осуществляется в следующем порядке:

Информация об изменениях: Подпункт "а" изменен с 23 апреля 2022 г. - Постановление Правительства России от 13 апреля 2022 г. N 646
См. предыдущую редакцию

ГАРАНТ: Решением Верховного Суда РФ от 5 мая 2021 г. N АКПИ21-60, оставленным без изменения определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 3 августа 2021 г. N АПЛ21-260, подпункт "а" пункта 3 приложения к настоящим Правилам признан не противоречащим действующему законодательству в оспариваемой части

а) определяется размер возмещения 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 либо по всем паям в жилищно-строительном или ином кооперативе (далее - кооператив) в отношении такого 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. Рыночная стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", 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 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". 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 простой дроби);

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

$$m = \frac{M}{P},$$

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:

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

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

Информация об изменениях:

Информация об изменениях: Подпункт "б" изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711

См. предыдущую редакцию

б) определяется размер возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (B_2) по всем договорам, заключенным гражданином в отношении одного объекта строительства, по всем паевым взносам в отношении такого объекта строительства:

$$B_2 = (S_1 \times D_1 \times k_1 \times m_1 + S_2 \times D_2 \times k_2 \times m_2 + \dots + S_n \times D_n \times k_n \times m_n) \times z,$$

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;

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:

$$D = \frac{P}{S_{\text{общ}}},$$

где:

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

$S_{\text{общ}}$ - 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:

$$m = \frac{M}{P},$$

где:

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

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;

Информация об изменениях: Подпункт "в" изменен с 30 октября 2020 г. - Постановление Правительства России от 20 октября 2020 г. N 1711

См. предыдущую редакцию

в) итоговый размер возмещения принимается равным максимальному значению размера возмещения исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке (B_1) или размера возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (B_2) соответственно.