



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 декабря 2019 г. № 1680

МОСКВА

**Об утверждении Правил выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок**

В соответствии с частью 5 статьи 13<sup>3</sup> 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" Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

Утвердить прилагаемые Правила выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 14 декабря 2019 г. № 1680

## П Р А В И Л А

**выплаты возмещения гражданам, являющимся членами  
жилищно-строительного кооператива или иного специализированного  
потребительского кооператива, который создан в соответствии  
со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности  
(банкротстве)" и которому были переданы права застройщика  
на объект незавершенного строительства и земельный участок**

1. Настоящие Правила устанавливают порядок выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок (далее соответственно - возмещение, кооператив), в том числе порядок обращения кооператива для выплаты возмещения, перечень документов, необходимых для выплаты возмещения, и основания принятия публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) решения о выплате возмещения гражданину - члену кооператива.

2. Под гражданином - членом кооператива в настоящих Правилах понимается являющийся членом кооператива гражданин, требования которого погашены в деле о банкротстве застройщика в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и который имеет в отношении кооператива требования о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, определенного подпунктом 3<sup>1</sup> пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - нежилое помещение), в многоквартирном доме, жилом доме

блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков, здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест (далее - объект строительства).

3. Кооператив вправе обратиться в Фонд для выплаты возмещения гражданам - членам кооператива в отношении одного или нескольких объектов строительства, в которых кооператив обязан передать таким гражданам жилые помещения, машино-места и (или) нежилые помещения.

4. Для выплаты возмещения гражданам - членам кооператива кооператив обращается в Фонд с заявлением (далее - заявление кооператива), к которому прилагаются следующие документы и сведения:

а) нотариально заверенная копия решения органа кооператива, уполномоченного в соответствии с уставом кооператива на принятие соответствующего решения, об обращении в Фонд;

б) нотариально заверенная копия устава кооператива;

в) нотариально заверенный реестр членов кооператива;

г) сведения об объекте строительства, в отношении которого кооператив обращается для выплаты возмещения гражданам - членам кооператива, в том числе сведения, идентифицирующие объект строительства;

д) перечень граждан - членов кооператива с указанием размера требований каждого гражданина - члена кооператива, погашенных в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений);

е) сведения о требованиях граждан - членов кооператива к кооперативу о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения в объекте строительства с указанием сведений о каждом жилом помещении, машино-месте и нежилом помещении (в том числе сведений о площади помещения, машино-места), о передаче которых граждане - члены кооператива имеют требования, и соответствующем объекте строительства;

ж) сведения о внесении гражданами - членами кооператива паевых взносов с указанием размера таких взносов и неисполненных обязательств граждан - членов кооперативов по внесению таких взносов (при наличии указанных взносов и (или) обязательств).

5. Заявление кооператива с приложением документов и сведений, предусмотренных пунктом 4 настоящих Правил, направляется в Фонд

заказным письмом с уведомлением о вручении либо через единую информационную систему жилищного строительства.

6. Фонд рассматривает заявление кооператива в течение 3 месяцев со дня его поступления.

7. В случае необходимости получения Фондом информации, подтверждающей достоверность представленных кооперативом сведений, у кооператива, граждан - членов кооператива и (или) иных лиц срок рассмотрения заявления кооператива Фондом может быть продлен на срок до одного месяца. О продлении указанного срока Фонд уведомляет кооператив заказным письмом с уведомлением о вручении либо через единую информационную систему жилищного строительства.

8. По результатам рассмотрения заявления кооператива Фонд принимает решение о выплате возмещения либо об отказе в выплате возмещения. Решение об отказе в выплате возмещения принимается Фондом при наличии одного из следующих оснований:

а) кооперативом не представлены документы и (или) сведения, предусмотренные пунктом 4 настоящих Правил;

б) Фондом на основании обращения кооператива, предусмотренного частью 1 статьи 13<sup>3</sup> 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" принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта строительства, указанного в заявлении кооператива;

в) объект строительства, указанный в заявлении кооператива, введен в эксплуатацию;

г) кооператив признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство.

9. Если решение об отказе в выплате возмещения принято Фондом по основанию, указанному в подпункте "а" пункта 8 настоящих Правил, кооператив вправе повторно обратиться в Фонд в порядке, установленном настоящими Правилами, в случае устранения основания принятия Фондом указанного решения.

10. Фонд не позднее 3 рабочих дней со дня принятия решения о выплате возмещения размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщение о дате начала приема заявлений граждан - членов кооператива о выплате возмещения, а также о месте, времени, форме и порядке приема заявлений.

11. Граждане - члены кооператива вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения в течение 3 лет со дня размещения сообщения, предусмотренного пунктом 10 настоящих Правил.

12. В случае обращения гражданина - члена кооператива с заявлением о выплате возмещения после истечения срока, указанного в пункте 11 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 - член кооператива проходил (проходит) военную службу по призыву или находился (находится) в составе Вооруженных Сил Российской Федерации (других войск, воинских формирований, органов), переведенных на военное положение;

в) причина пропуска указанного срока связана со сроками принятия наследства либо иными уважительными обстоятельствами, связанными с личностью гражданина - члена кооператива (в том числе с его тяжелой болезнью, беспомощным состоянием).

13. При обращении в Фонд за выплатой возмещения гражданин - член кооператива представляет:

а) заявление о выплате возмещения по форме, утвержденной Фондом;

б) документ, удостоверяющий личность, либо его заверенную в установленном порядке копию;

в) заверенную кооперативом копию заявления гражданина - члена кооператива о выходе из кооператива в связи с выплатой возмещения Фондом, содержащего указание на переход к Фонду права требования к кооперативу о выдаче паевого взноса.

14. При обращении представителя гражданина - члена кооператива с заявлением о выплате возмещения наряду с документами, указанными в пункте 13 настоящих Правил, представляется также нотариально удостоверенная доверенность.

15. Фонд в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином - членом кооператива документов, указанных в пунктах 13 и 14 настоящих Правил, принимает решение о выплате возмещения гражданину - члену кооператива при наличии оснований, предусмотренных пунктом 16 настоящих Правил, а в случае отсутствия

таких оснований в указанный срок уведомляет об этом гражданина - члена кооператива, подавшего заявление в Фонд.

16. Решение Фонда о выплате возмещения гражданину - члену кооператива принимается при наличии совокупности следующих оснований:

а) Фондом принято решение в соответствии с настоящими Правилами о выплате возмещения в отношении объекта строительства, в котором кооператив обязан передать гражданину - члену кооператива жилое помещение, машино-место и (или) нежилое помещение;

б) объект строительства, в котором кооператив обязан передать гражданину - члену кооператива жилое помещение, машино-место и (или) нежилое помещение, не введен в эксплуатацию;

в) отсутствует решение арбитражного суда о признании кооператива банкротом и об открытии в отношении его конкурсного производства;

г) гражданином - членом кооператива соблюден срок подачи заявления или гражданином - членом кооператива подтверждены обстоятельства, указанные в пункте 12 настоящих Правил.

17. Выплата возмещения гражданину - члену кооператива, имеющему требование о передаче жилого помещения, осуществляется в размере, определяемом в соответствии с методикой расчета размера возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, имеющим требования о передаче жилых помещений, согласно приложению. Выплата возмещения гражданину - члену кооператива по требованиям, предусматривающим передачу машино-места или нежилого помещения, осуществляется в размере цены, уплаченной гражданином - членом кооператива застройщику. При расчете размера возмещения учитываются жилые помещения, машино-места и нежилые помещения только в объектах строительства, в отношении которых Фондом принято решение о выплате возмещения.

18. В случае если обязательство гражданина - члена кооператива по внесению денежных средств в качестве паевого взноса в кооператив в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" исполнено в неполном объеме,

размер возмещения гражданину - члену кооператива, имеющему требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения, рассчитанный в соответствии с пунктом 17 настоящих Правил, определяется в размере, пропорциональном исполненной части обязательства.

19. Выплата возмещения осуществляется в валюте Российской Федерации.

20. Для приема от граждан - членов кооператива заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов и выплаты возмещения Фонд вправе осуществлять привлечение банков-агентов в порядке, установленном Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 7 октября 2017 г. № 1233 "Об утверждении Правил 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".

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к Правилам выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок

## МЕТОДИКА

**расчета размера возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, имеющим требования о передаче жилых помещений**

Расчет размера возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, имеющим требования о передаче жилого помещения в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (далее соответственно - возмещение, гражданин - член кооператива, кооператив, жилое помещение, объект строительства), осуществляется в соответствии с частью 2 статьи 13 и частью 6 статьи 13<sup>3</sup> 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 следующем порядке:



а) определяется размер возмещения исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке на момент выплаты возмещения ( $B_1$ ) в отношении всех жилых помещений, подлежащих передаче кооперативом гражданину - члену кооператива в одном объекте строительства, по формуле:

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

где:

1,2, ... n - жилое помещение в объекте строительства, подлежащее передаче гражданину - члену кооператива;

S - общая площадь жилого помещения в объекте строительства, подлежащего передаче гражданину - члену кооператива. Если общая площадь жилого помещения превышает 120 кв. метров, указывается площадь 120 кв. метров;

R - рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, равнозначного по отношению к жилому помещению, подлежащему передаче гражданину - члену кооператива, 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" (далее - Фонд). 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 - члену кооператива по требованию к кооперативу о передаче жилого помещения, 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 обращения кооператива в Фонд с заявлением о выплате возмещения;

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

m - доля исполненного гражданином - членом кооператива обязательства по внесению паевых взносов в расчете на жилое помещение, определяемая по формуле:

$$m = \frac{T + p_1 + p_2}{T + P_1 + P_2},$$

где:

$T$  - размер требования гражданина - члена кооператива о передаче жилого помещения в объекте строительства, погашенного в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект строительства и земельный участок в деле о банкротстве застройщика в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений);

$P_1$  - сумма денежных средств, подлежащих внесению гражданином - членом кооператива в качестве паевых взносов, в размере неисполненной части обязательств по оплате жилого помещения на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в расчете на жилое помещение;

$P_2$  - сумма денежных средств, подлежащих внесению гражданином - членом кооператива в соответствии с уставом кооператива для завершения строительства объекта строительства на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в расчете на жилое помещение;

$p_1$  - сумма денежных средств, фактически внесенных гражданином - членом кооператива в качестве паевых взносов в связи с наличием неисполненных обязательств по оплате жилого помещения на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в расчете на жилое помещение;

$p_2$  - сумма денежных средств, фактически внесенных гражданином - членом кооператива в соответствии с уставом кооператива для завершения строительства на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в расчете на жилое помещение;

$z$  - корректирующий коэффициент выплаты, определяемый 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 - члену кооператива, не превышает 120 кв. метров, корректирующий коэффициент равен 1;

б) определяется размер возмещения исходя из размера паевых взносов гражданина - члена кооператива ( $B_2$ ) применительно ко всем жилым помещениям в данном объекте строительства, сведения о которых были включены в реестр требований участников строительства (реестр требований о передаче жилых помещений) в деле о банкротстве застройщика, от которого кооперативу передан объект строительства, и в отношении которых гражданин - член кооператива имеет требование к кооперативу, по формуле:

$$B_2 = (S_1 \times D_1 \times k_1 \times m_1 + S_2 \times D_2 \times k_2 \times m_2 + S_3 \times D_3 \times k_3 \times m_3 + \dots + S_n \times D_n \times k_n \times m_n) \times z,$$

где:

1,2, ... n - жилое помещение в объекте строительства, подлежащее передаче гражданину - члену кооператива;

S - общая площадь жилого помещения в объекте строительства, подлежащего передаче гражданину - члену кооператива. Если общая площадь соответствующего жилого помещения превышает 120 кв. метров, указывается площадь 120 кв. метров;

D - стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения в объекте строительства, подлежащего передаче гражданину - члену кооператива по требованию к кооперативу, определяемая по формуле:

$$D = \frac{T + P_1 + P_2}{S_{\text{общ}}},$$

где:

T - размер требования гражданина о передаче жилого помещения в объекте строительства, погашенного в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект строительства и земельный участок в деле о банкротстве застройщика в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений);

$P_1$  - сумма денежных средств, подлежащих внесению гражданином - членом кооператива в качестве паевых взносов, в размере неисполненной части обязательств по оплате жилого помещения на основании

подпункта 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в расчете на жилое помещение (без учета фактически внесенных денежных средств);

$P_2$  - сумма денежных средств, подлежащих внесению гражданином - членом кооператива в соответствии с уставом кооператива для завершения строительства объекта строительства на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в расчете на жилое помещение (без учета фактически внесенных денежных средств);

$S_{\text{общ}}$  - общая площадь жилого помещения в объекте строительства, подлежащего передаче гражданину - члену кооператива;

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

$m$  - доля исполненного гражданином - членом кооператива обязательства по внесению паевых взносов в расчете на жилое помещение, определяемая по формуле:

$$m = \frac{T + p_1 + p_2}{T + P_1 + P_2},$$

где:

$T$  - размер требования гражданина о передаче жилого помещения в объекте строительства, погашенного в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок в деле о банкротстве застройщика в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений);

$p_1$  - сумма денежных средств, фактически внесенных гражданином - членом кооператива в качестве паевых взносов в связи с наличием неисполненных обязательств по оплате жилого помещения на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в расчете на жилое помещение;

$p_2$  - сумма денежных средств, фактически внесенных гражданином - членом кооператива в соответствии с уставом кооператива для завершения строительства на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 201<sup>10</sup>

Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в расчете на жилое помещение;

$z$  - корректирующий коэффициент выплаты, определяемый 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 - члену кооператива, не превышает 120 кв. метров, корректирующий коэффициент равен 1;

в) итоговый размер возмещения гражданину - члену кооператива принимается равным максимальному значению размера возмещения гражданину - члену кооператива из значений, полученных в результате расчета возмещения исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке ( $B_1$ ) и исходя из размера паевых взносов гражданина - члена кооператива ( $B_2$ ).

---