



З А К О Н

КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

О внесении изменений в Закон Краснодарского края "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края"

Принят Законодательным Собранием Краснодарского края

25 мая 2022 года

Статья 1

Внести в Закон Краснодарского края от 4 мая 2018 года № 3792-КЗ "О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края" (с изменениями от 5 мая 2019 года № 4035-КЗ; 8 октября 2019 года № 4122-КЗ) следующие изменения:

1) в статье 1:

а) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

"2¹. Настоящий Закон в равной степени распространяет свое действие на правоотношения, связанные со строительством возводимых на территории Краснодарского края с привлечением средств граждан не завершенных строительством многоквартирных домов, в отношении которых сведения включены в план-график ("дорожную карту"), утвержденный по форме, установленной

распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р (далее соответственно — многоквартирные дома, план-график).";

б) в части 3 слова "на правоотношения, связанные со строительством многоквартирных домов без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, а также" исключить;

2) в статье 2:

а) абзац первый части 1 после слов "завершения строительства проблемного объекта" дополнить словами ", выплата возмещения согласно части 7 настоящей статьи";

б) дополнить частью 7 следующего содержания:

"7. В целях защиты прав и законных интересов пострадавших участников строительства, в том числе лиц, включенных в реестр требований участников строительства многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться выплата возмещения, а также лиц, за которыми зарегистрировано право собственности на жилое (нежилое) помещение, машино-место в таком многоквартирном доме, в пределах ассигнований, предусмотренных краевым бюджетом, пострадавшим участникам строительства осуществляется согласно статье 9¹ настоящего Закона выплата возмещения.";

3) дополнить статьей 9¹ следующего содержания:

"Статья 9¹. **Выплата возмещения**

1. Решение о выплате возмещения принимается межведомственной комиссией по оказанию содействия в защите прав и законных интересов граждан, пострадавших вследствие неисполнения обязательств по строительству многоквартирных жилых домов на территории Краснодарского края, созданной согласно распоряжению главы администрации Краснодарского края от 25 июля 2007 года № 648-р (далее — межведомственная комиссия), в целом по многоквартирному дому, в отношении которого будет осуществляться выплата возмещения.

Межведомственная комиссия не принимает решение о выплате возмещения отдельно по каждому пострадавшему участнику строительства.

2. По проблемным объектам, включенным в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1¹ статьи 23¹ Федерального закона № 214-ФЗ, решение о выплате возмещения принимается в случае, если публично-правовая компания "Фонд развития территорий" подтвердила в письменной форме невозможность восстановления прав пострадавших участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

3. Методика расчета выплаты возмещения устанавливается уполномоченным органом с учетом положений, предусмотренных частями 4—7 настоящей статьи.

Порядок приема заявлений на выплату возмещения, рассмотрения указанных заявлений, а также выплаты возмещения (далее — порядок) устанавливается уполномоченным органом.

4. Размер выплаты возмещения рассчитывается исходя из стоимости жилого (нежилого) помещения, машино-места, определяемой как произведение фактически оплаченной общей площади жилого (нежилого) помещения, машино-места, не превышающей предельные показатели, указанные в части 5 настоящей статьи, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого (нежилого) помещения, машино-места на первичном рынке.

Размер выплаты возмещения не может быть менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади жилого (нежилого) помещения, машино-места, не превышающей предельные показатели, указанные в части 5 настоящей статьи.

5. Предельные показатели суммарной общей площади жилого (нежилого) помещения, машино-места, подлежащей учету в целях расчета компенсационных выплат, не могут превышать:

- 1) для жилых помещений — 120 квадратных метров общей площади;

2) для нежилых помещений, машино-мест — площадь, равную наибольшей площади одного нежилого помещения или машино-места, право на которое принадлежит пострадавшему участнику строительства.

6. Рыночная стоимость, указанная в части 4 настоящей статьи, определяется уполномоченным органом в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и законодательством о контрактной системе в сфере закупок на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев позднее даты принятия межведомственной комиссией решения о выплате возмещения согласно нормам, установленным частью 1 настоящей статьи.

Под равнозначным жилым (нежилым) помещением, машино-местом на первичном рынке понимается жилое (нежилое) помещение, машино-место, в котором общая площадь, жилая площадь (при наличии) и количество комнат (при наличии) не меньше общей площади, жилой площади и количества комнат жилого (нежилого) помещения, машино-места, право на которое принадлежит пострадавшему участнику строительства в соответствии с договором либо в связи с участием в кооперативе, а многоквартирный дом с равнозначным жилым (нежилым) помещением, машино-местом находится в границах муниципального образования и на той же стадии строительства, на которой на дату принятия межведомственной комиссией решения о выплате согласно нормам, установленным частью 1 настоящей статьи, находится многоквартирный дом, в отношении которого будет производиться выплата возмещения.

7. При расчете выплаты возмещения учитываются доля пострадавшего участника строительства в праве собственности на жилое (нежилое) помещение, машино-место, которой он обладал бы в соответствии с договором или в связи с участием в кооперативе после государственной регистрации права собственности, а также доля исполненного пострадавшим участником строительства обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив, рассчитываемая по формуле:

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

где:

m — доля исполненного пострадавшим участником строительства обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив;

M — размер средств, фактически уплаченных 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.

8. В целях выплаты возмещения право пострадавшего участника строительства на жилое (нежилое) помещение, машино-место, цена, уплаченная пострадавшим участником строительства в счет жилого (нежилого) помещения, машино-места, подтверждаются договором, выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, надлежаще оформленными расчетными (платежными) документами и (или) копиями судебных актов, вступивших в законную силу.

Ответственность в установленном законодательством порядке за подлинность представленных в уполномоченный орган документов несет пострадавший участник строительства, обратившийся в уполномоченный орган с заявлением о выплате возмещения, к которому были приложены соответствующие документы.

9. Выплата возмещения осуществляется уполномоченным органом по заявлению пострадавшего участника строительства (законного представителя пострадавшего участника строительства или лица, действующего от имени пострадавшего участника строительства по доверенности) при соблюдении одновременно следующих условий:

1) пострадавшим участником строительства вложены денежные средства в строительство проблемного объекта, в отношении которого в соответствии с планом-графиком способ восстановления прав граждан определен в виде выплаты возмещения;

2) пострадавшим участником строительства заключен с уполномоченным органом договор о передаче своих прав на все жилые (нежилые) помещения,

машино-места в многоквартирном доме, в отношении которого будет производиться выплата возмещения;

3) пострадавшим участником строительства представлено в уполномоченный орган заявление, содержащее обязательство на возврат (погашение) в течение одного месяца со дня выплаты возмещения денежных средств материнского (семейного) капитала, направленных на улучшение жилищных условий, в случае использования средств материнского (семейного) капитала для целей приобретения жилого помещения в многоквартирном доме, в отношении которого будет производиться выплата возмещения;

4) пострадавшим участником строительства представлено в уполномоченный орган заявление на перечисление уполномоченным органом за счет выплаты возмещения денежных средств залогодержателю (кредитору) в случае обременения жилого (нежилого) помещения, машино-места в многоквартирном доме, в отношении которого будет производиться выплата возмещения;

5) пострадавшим участником строительства представлено в уполномоченный орган заявление, содержащее обязательство на возврат (погашение) в течение одного месяца со дня выплаты возмещения денежных средств, выделенных в рамках предоставления субсидий, военных сертификатов, жилищных сертификатов, иных мер поддержки, для целей приобретения жилого (нежилого) помещения, машино-места в многоквартирном доме, в отношении которого будет производиться выплата возмещения.

Заявление, указанное в пункте 4 настоящей части, должно содержать данные о платежных реквизитах и размере средств, подлежащих возврату (перечислению).

В случае отсутствия оснований для оставления заявления о компенсационных выплатах без рассмотрения в соответствии с установленным уполномоченным органом порядком компенсационные выплаты подлежат перечислению в срок, не превышающий тридцать рабочих дней со дня регистрации договора, указанного в пункте 2 настоящей части.

Пострадавшему участнику строительства выплата возмещения перечисляется за минусом сумм, подлежащих перечислению на основании заявления, указанного в пункте 4 настоящей части."

Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

Глава администрации (губернатор)
Краснодарского края

В.И. Кондратьев



г. Краснодар
8 июня 2022 г.
№ 4690-КЗ