ДЕПАРТАМЕНТ ПО НАДЗОРУ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

П Р И К А З

от 21.09.2022 № 101

г. Краснодар

Об утверждении Методики расчета выплаты возмещения пострадавшим участникам строительства

В соответствии с Законом Краснодарского края от 4 мая 2018 г. № 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» и постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 декабря 2015 г. № 1245 «О департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края» п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить Методику расчета выплаты возмещения пострадавшим участникам строительства (прилагается).

2. Начальнику отдела документационного и информационно-технического обеспечения департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (Кершковская С.Н.) обеспечить направление настоящего приказа для размещения (опубликования) на официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru).

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края Яковенко В.В.

4. Приказ вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

Руководитель департамента М.Н. Карпенко

Приложение

УТВЕРЖДЕНА
приказом департамента
по надзору в строительной сфере
Краснодарского края
от 21.09.2022 № 101

МЕТОДИКА
расчета выплаты возмещения пострадавшим участникам строительства

1. Настоящая Методика определяет порядок расчета размера выплаты возмещения пострадавшим участникам строительства (далее также – участник строительства, Гражданин) в соответствии с Законом Краснодарского края от 4 мая 2018 г. № 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» (далее – Закон Краснодарского края № 3792-КЗ).

2. Выплату возмещения осуществляет департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

3. Расчет размера выплаты возмещения в отношении жилых помещений осуществляется в следующем порядке:

3.1. Определяется размер возмещения исходя из рыночной стоимости 1 квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке (B_1) по всем договорам, заключенным Гражданином в отношении одного проблемного объекта, по всем паевым взносам в отношении такого объекта:

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

где:

1, 2, ... n - жилое помещение, право на которое принадлежит участнику строительства;

S - общая площадь жилого помещения, право на которое принадлежит участнику строительства;

R - рыночная стоимость 1 квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке, определенная в соответствии с частью 6 статьи 9^1 Закона Краснодарского края № 3792-КЗ на основании отчета об оценке;

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.

При расчете выплаты возмещения учитывается доля исполненного участником строительства обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив, рассчитываемая по формуле:

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

где:

m - доля исполненного 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.

z - корректирующий коэффициент выплаты, применяемый в связи с установлением согласно пункту 1 части 5 статьи 9^1 Закона Краснодарского края № 3792-КЗ предельного показателя, рассчитываемый по формуле:

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

В случае если суммарная общая площадь жилых помещений, права на которые принадлежат участнику строительства не превышает 120 квадратных метров, корректирующий коэффициент равен 1.

3.2. Определяется размер возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (B_2) по всем договорам, заключенным Гражданином в отношении одного проблемного объекта, по всем паевым взносам в отношении такого объекта:

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

где:

1, 2, ... n - жилое помещение, право на которое принадлежит участнику строительства;

S - общая площадь жилого помещения, право на которое принадлежит участнику строительства;

D - стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения, право на которое принадлежит участнику строительства, в соответствии с условиями соответствующего договора либо размером

паевых взносов, подлежащих уплате Гражданином в кооператив, рассчитываемая по формуле:

$$D=\frac{P}{S_{общ}},$$

где:

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

$S_{общ}$ - общая площадь жилого помещения, право на которое принадлежит участнику строительства, 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.

При расчете выплаты возмещения учитывается доля исполненного участником строительства обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив, рассчитываемая по формуле:

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

где:

m - доля исполненного Гражданином обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив;

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, применяемый в связи с установлением согласно пункту 1 части 5 статьи 9^1 Закона Краснодарского края № 3792-КЗ, предельного показателя, рассчитываемый по формуле:

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

В случае если суммарная общая площадь жилых помещений, права на которые принадлежат участнику строительства не превышает 120 квадратных метров, корректирующий коэффициент равен 1.

3.3. Итоговый размер возмещения принимается равным наибольшему значению размера возмещения исходя из рыночной стоимости 1 квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке (B_1) или размера

возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (B_2) соответственно.

4. Расчет размера выплаты возмещения в отношении нежилых помещений, машино-мест осуществляется в следующем порядке:

4.1. Определяется размер возмещения исходя из рыночной стоимости 1 квадратного метра равнозначного нежилого помещения, машино-места на первичном рынке (C_1) по всем договорам, заключенным Гражданином в отношении одного проблемного объекта, по всем паевым взносам в отношении такого объекта:

$$C_1 = S_1 \times R_1 \times k_1 \times m_1 + S_2 \times R_2 \times k_2 \times m_2 + ... + \\ + S_n \times R_n \times k_n \times m_n,$$

где:

1, 2, ... n – нежилое помещение, машино-место, право на которое принадлежит участнику строительства;

S - общая площадь нежилого помещения, машино-места, право на которое принадлежит участнику строительства;

R - рыночная стоимость 1 квадратного метра равнозначного нежилого помещения, машино-места на первичном рынке, определенная в соответствии с частью 6 статьи 9^1 Закона Краснодарского края № 3792-КЗ на основании отчета об оценке;

k - доля Гражданина в праве собственности на нежилое помещение, машино-место, которой он обладал бы в соответствии с договором или в связи с участием в кооперативе после государственной регистрации права собственности.

При расчете выплаты возмещения учитывается доля исполненного участником строительства обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив, рассчитываемая по формуле:

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

где:

m - доля исполненного 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.

Если суммарная общая площадь нежилых помещений, машино-мест превышает предельный показатель, установленный частью 5 статьи 9^1 Закона Краснодарского края № 3792-КЗ, для расчета выплаты возмещения принимается площадь, равная наибольшей площади одного нежилого помещения или

машино-места, право на которое принадлежит участнику строительства, при этом, размер возмещения исходя из рыночной стоимости 1 квадратного метра равнозначного нежилого помещения, машино-места на первичном рынке (C_1) по всем договорам, заключенным Гражданином в отношении одного проблемного объекта, по всем паевым взносам в отношении такого объекта, рассчитывается по формуле:

$$C_1 = S_{max} \times R \times k \times m,$$

где:

S_{max} - площадь, равная наибольшей площади одного нежилого помещения или машино-места, право на которое принадлежит участнику строительства.

4.2. Определяется размер возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (C_2) по всем договорам, заключенным Гражданином в отношении одного проблемного объекта, по всем паевым взносам в отношении такого объекта:

$$C_2 = S_1 \times D_1 \times k_1 \times m_1 + S_2 \times D_2 \times k_2 \times m_2 + ... + \\ + S_n \times D_n \times k_n \times m_n,$$

где:

1, 2, ... n - нежилое помещение, машино-место, право на которое принадлежит участнику строительства;

S - общая площадь нежилого помещения, машино-места, право на которое принадлежит участнику строительства;

D - стоимость 1 квадратного метра общей площади нежилого помещения, машино-места, право на которое принадлежит участнику строительства, в соответствии с условиями соответствующего договора либо размером паевых взносов, подлежащих уплате Гражданином в кооператив, рассчитываемая по формуле:

$$D = \frac{P}{S_{общ}},$$

где:

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

$S_{общ}$ - общая площадь нежилого помещения, машино-места, право на которое принадлежит участнику строительства, в соответствии с условиями договора либо размером паевых взносов, подлежащих уплате Гражданином в кооператив;

k - доля Гражданина в праве собственности на нежилое помещение, машино-место, которой он обладал бы в соответствии с договором или в связи с участием в кооперативе после государственной регистрации права собственности;

При расчете выплаты возмещения учитывается доля исполненного участником строительства обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив, рассчитываемая по формуле:

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

где:

m - доля исполненного Гражданином обязательства по уплате цены договора или паевых взносов в кооператив;

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.

Если суммарная общая площадь нежилых помещений, машино-мест превышает предельный показатель, установленный частью 5 статьи 9^1 Закона Краснодарского края № 3792-КЗ, для расчета выплаты возмещения принимается площадь, равная наибольшей площади одного нежилого помещения или машино-места, право на которое принадлежит участнику строительства, при этом размер возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (C_2) по всем договорам, заключенным Гражданином в отношении одного проблемного объекта, по всем паевым взносам в отношении такого объекта, рассчитывается по формуле:

$$C_2 = S_{max} \times R \times k \times m,$$

где:

S_{max} - площадь, равная наибольшей площади одного нежилого помещения или машино-места, право на которое принадлежит участнику строительства.

4.3. Итоговый размер возмещения принимается равным наибольшему значению размера возмещения исходя из рыночной стоимости 1 квадратного метра равнозначного нежилого помещения, машино-места на первичном рынке (C_1) или размера возмещения в соответствии с условиями договора или устава кооператива (C_2) соответственно.

5. При расчете выплаты возмещения округление по денежным показателям осуществляется до двух знаков после запятой, округление по числовым показателям осуществляется до четырех знаков после запятой.

Начальник отдела экономики и финансов департамента по надзору в строительной сфере — Т.Д. Тумагоев