



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22 июня 2022 г. № 298-пр
г. Хабаровск

Об утверждении Порядка погашения Хабаровским краем требований граждан – участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований

В соответствии с пунктом 3 части 1.4 статьи 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Правительство края
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить прилагаемый Порядок погашения Хабаровским краем требований граждан – участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований.

Губернатор, Председатель
Правительства края



М.В. Дегтярев

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства
Хабаровского края
от 22 июня 2022 г. № 298-пр

ПОРЯДОК

погашения Хабаровским краем требований граждан – участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет условия и процедуру погашения требований граждан – участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований в целях исключения проблемных объектов, расположенных на территории Хабаровского края (далее также – край), из единого реестра проблемных объектов (далее – ЕРПО), указанного в части 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.2. В целях настоящего Порядка используются следующие понятия:

1) проблемный объект – включенный в ЕРПО многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, в отношении которого застройщик признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"), если при банкротстве застройщика применяются правила параграфа 7 главы IX Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)";

2) участник строительства – физическое лицо, имеющее к застройщику проблемного объекта требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, включенное в реестр требований участников строительства в соответствии со статьей 201.7 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)";

3) требование к застройщику – предъявленное участником строительства и включенное в реестр требований участников строительства в соответствии со статьей 201.7 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование;

4) денежное требование – требование участника строительства о:

- возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;

- возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом недействительными, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по таким договорам;

- возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом незаключенными, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по таким договорам;

5) денежная выплата – социальная выплата, перечисляемая участнику строительства из краевого бюджета в соответствии с настоящим Порядком;

6) договор уступки права требования – договор, заключенный между участником строительства и исполнительным органом края, уполномоченным на погашение требований к застройщику в соответствии с настоящим Порядком, и предусматривающий переход к указанному исполнительному органу края требований участника строительства к застройщику (далее – договор уступки прав).

Иные понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в том же значении, что и в законодательстве Российской Федерации.

1.3. Погашение требований к застройщику производится министерством строительства Хабаровского края (далее также – Министерство), до которого в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации как до получателя бюджетных средств доведены в установленном порядке лимиты бюджетных обязательств на указанные цели на соответствующий финансовый год путем предоставления участнику строительства денежной выплаты.

2. Условия предоставления денежной выплаты

2.1. Денежная выплата предоставляется участнику строительства при одновременном соблюдении следующих условий:

1) согласие всех участников строительства проблемного объекта, требования которых включены в реестр требований участников строительства, на погашение их требований к застройщику данного проблемного объекта и предоставление денежной выплаты в соответствии с настоящим Порядком;

2) соответствие проблемного объекта требованиям, установленным пунктом 2.2 настоящего раздела;

3) заключение всеми участниками строительства проблемного объекта, требования которых включены в реестр требований участников строительства, договоров уступки прав с Министерством.

2.2. Проблемный объект должен отвечать следующим требованиям:

1) проблемный объект расположен на территории края;

2) проблемный объект включен в ЕРПО;

3) в отношении проблемного объекта не применяются механизмы восстановления прав участников долевого строительства, предоставляемые публично-правовой компанией "Фонд развития территорий", а также не направлено ходатайство края в соответствии с Правилами принятия решения публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства" о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 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", утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192.

3. Порядок принятия решения о погашении требований участников строительства

3.1. Министерством проводится мониторинг проблемных объектов, соответствующих требованиям пункта 2.2 раздела 2 настоящего Порядка, в целях актуализации возможных вариантов завершения их строительства, а также определения способа восстановления нарушенных прав участников строительства с размещением информации на сайте министерства строительства Хабаровского края в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" ежеквартально не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, о предлагаемом способе восстановления нарушенных прав участников строительства путем предоставления денежных выплат участникам строительства в соответствии с настоящим Порядком (далее – извещение).

3.2. Извещение должно содержать информацию о времени и месте приема документов, перечень которых установлен в пункте 3.3 настоящего раздела, контактные данные сотрудников Министерства, ответственных за прием указанных документов, а также сроки начала и окончания приема указанных документов. Срок приема документов составляет не менее трех месяцев с даты начала их приема.

3.3. Для принятия Министерством решения о предоставлении денежных выплат в отношении проблемного объекта, указанного в извещении, участник строительства (далее также – заявитель) в сроки, указанные в извещении, представляет в Министерство следующие документы:

1) заявление в адрес Министерства о согласии на погашение Министерством требований участника строительства к застройщику проблемного объекта и предоставление денежной выплаты на условиях, установленных настоящим Порядком (далее – заявление), в свободной форме. В случае использования для приобретения объекта недвижимости средств материнского (семейного) капитала в заявлении должен быть указан

страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал;

2) паспорт или иной документ, удостоверяющий личность участника строительства;

3) паспорт или иной документ, удостоверяющий личность уполномоченного представителя участника строительства, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени участника строительства, оформленный в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, – в случае, если заявление подписано уполномоченным представителем участника строительства;

4) выписку из реестра требований участников строительства о размере, составе и об очередности удовлетворения требований участника строительства к застройщику;

5) договор участия в долевом строительстве либо договор уступки прав по договору участия в долевом строительстве, на основании которых у участника строительства возникло требование к застройщику, с приложением документов, подтверждающих перечисление денежных средств застройщику во исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве, – в случае, если указанные договоры являются действующими на дату подачи документов;

б) в случае, если при оплате договора участия в долевом строительстве участником долевого строительства использовались кредитные средства с условием передачи в залог прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенных за счет кредитных или заемных средств:

- договор ипотечного жилищного кредитования (кредитный договор, договор займа, договор об ипотеке) (далее – договор ипотечного жилищного кредитования);

- справку кредитной организации о размере остатка основного долга, процентах, подлежащих оплате, наличии (отсутствии) и размере просроченной задолженности (включая проценты, штрафы, комиссии, пени за просрочку исполнения обязательств) по договору ипотечного жилищного кредитования, заключенному в целях обеспечения обязательств по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, полученную в организации не позднее чем за пять дней до дня подачи заявления;

- реквизиты банковского счета заявителя для погашения ссудной задолженности по договору ипотечного жилищного кредитования;

7) реквизиты банковского счета заявителя для перечисления денежной выплаты;

8) согласие заявителя на обработку персональных данных по форме, установленной Министерством.

Заявитель несет ответственность за достоверность и полноту представленных документов и сведений, которые в них содержатся.

3.4. Документы, указанные в пункте 3.3 настоящего раздела,

представляются в Министерство заявителем либо его уполномоченным представителем лично или направляются посредством почтовой связи в виде оригиналов либо в виде копий, заверенных в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Указанные документы регистрируются Министерством в день их поступления.

3.5. Министерство в течение 20 рабочих дней со дня окончания срока приема документов, указанного в извещении, рассматривает документы, указанные в пункте 3.3 настоящего раздела, и принимает одно из следующих решений:

- 1) о предоставлении денежных выплат (далее – Решение о выплате);
- 2) об отказе в предоставлении денежных выплат.

3.6. Основаниями для принятия Министерством решения об отказе в предоставлении денежных выплат являются:

- отсутствие условий, предусмотренных пунктом 2.1 раздела 2 настоящего Порядка;

- непредставление документов, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего раздела, либо представление документов с нарушением требований, предусмотренных пунктами 3.3, 3.4 настоящего раздела;

- представление недостоверных, заведомо ложных сведений, указанных в документах, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего раздела.

3.7. Повторное обращение с заявлением допускается после устранения оснований для отказа в предоставлении денежных выплат, предусмотренных пунктом 3.6 настоящего раздела.

3.8. Решение о выплате принимается в форме распоряжения Министерства.

3.9. Министерство в течение пяти рабочих дней со дня принятия одного из решений, указанных в пункте 3.5 настоящего раздела, уведомляет участника строительства о принятом Министерством решении посредством почтовой связи по почтовому адресу, указанному в заявлении, либо путем вручения уведомления о принятом Министерством решении заявителю лично либо его уполномоченному представителю под подпись.

3.10. Решение о выплате действует до дня вступления в законную силу определения арбитражного суда о завершении процедуры конкурсного производства в отношении застройщика либо о прекращении производства по делу о несостоятельности (банкротстве) застройщика.

4. Порядок определения размера денежной выплаты

Размер денежной выплаты определяется:

1) для участников строительства, имеющих требование о передаче жилых помещений или денежное требование, возникшее в результате расторжения по инициативе участника строительства договора участия в долевом строительстве на жилое помещение, – как произведение общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику строительства, и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в крае, определенной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о показателях

средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на дату принятия Решения о выплате.

В случае если обязательство по уплате цены договора участия в долевом строительстве участником строительства исполнено не в полном объеме, размер денежной выплаты определяется пропорционально размеру исполненного обязательства;

2) для участников строительства, имеющих требования о передаче машино-мест и (или) нежилых помещений или денежных требований, возникших в результате расторжения договора участия в долевом строительстве на строительство машино-мест и (или) нежилых помещений, – в размере уплаченной цены соответствующего договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу машино-места и (или) нежилого помещения.

В случае если обязательство по уплате цены договора участником строительства исполнено не в полном объеме, денежная выплата осуществляется в размере исполненной части обязательства.

5. Порядок перечисления денежной выплаты

5.1. В случае принятия Министерством Решения о выплате участнику строительства одновременно с уведомлением о принятом Министерством решении направляется (вручается) проект договора уступки прав (далее – проект договора уступки).

5.2. Участник долевого строительства в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления и проекта договора уступки, указанных в пункте 5.1 настоящего раздела, направляет в Министерство подписанный договор уступки прав.

5.3. При невозможности предоставления денежной выплаты в текущем году в связи с недостаточностью лимитов бюджетных обязательств в соответствии со сводной бюджетной росписью бюджета края на текущий год и плановый период денежная выплата предоставляется участникам строительства в очередном году в порядке поступления их заявлений в Министерство на основании ранее принятого решения о предоставлении денежной выплаты без повторного представления заявления и документов в Министерство.

В случае изменения сведений, содержащихся в ранее представленных документах, участник строительства письменно сообщает в Министерство об указанных изменениях не позднее пяти рабочих дней с даты наступления таких изменений и представляет документы, подтверждающие данные изменения.

Министерство в течение пяти рабочих дней со дня представления участником строительства документов, подтверждающих изменения, указанные в абзаце втором настоящего пункта, при необходимости вносит изменения в ранее принятое Решение о выплате, о чем уведомляет участника строительства в порядке, установленном пунктом 3.9 раздела 3 настоящего Порядка.

5.4. В случае, указанном в абзаце первом пункта 5.3 настоящего раздела, проект договора уступки направляется Министерством участнику строительства в течение 20 рабочих дней со дня доведения лимитов бюджетных обязательств в соответствии со сводной бюджетной росписью бюджета края на текущий год и плановый период.

5.5. Перечисление денежной выплаты участнику строительства производится Министерством в течение 60 календарных дней со дня государственной регистрации договора уступки прав в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Денежная выплата перечисляется по реквизитам счета участника строительства, представленным им в соответствии с пунктом 3.3 раздела 3 настоящего Порядка.

5.6. В случае если Министерству стало известно, что при заключении договора участия в долевом строительстве, по которому участник строительства обратился в Министерство для заключения договора уступки прав, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору участия в долевом строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, Министерство в срок не позднее пяти рабочих дней со дня перечисления денежной выплаты направляет письменное уведомление о предоставлении денежной выплаты данному участнику строительства в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации.
