ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 7 декабря 2016 г. № 1310

МОСКВА

О защите прав граждан - участников долевого строительства

В соответствии со статьей 23^2 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

1. Для организации деятельности фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - застройщики), Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от имени Российской Федерации принять в соответствии с пунктом 3 статьи 15 Федерального закона "О некоммерческих организациях" права учредителя некоммерческой организации, созданной единым институтом развития в жилищной сфере в организационно-правовой форме фонда (далее - организация).

2. Установить, что:

а) основной целью деятельности организации является защита прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками,

gost.e-ecolog.ru

в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве;

б) основными функциями организации являются:

формирование фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств фонда (далее - компенсационный фонд);

контроль за поступлением взносов застройщиков в компенсационный фонд;

осуществление за счет средств компенсационного фонда выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве при банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Федеральный закон о банкротстве);

в) функции и полномочия учредителя организации от имени Российской Федерации осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

г) имущество организации составляют компенсационный фонд, добровольные имущественные взносы и пожертвования, а также иные источники в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Устав организации должен предусматривать:

а) наименование организации - некоммерческая организация "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства";

б) отнесение к исключительной компетенции высшего коллегиального органа организации в том числе следующих вопросов:

установление предельных долей инвестируемых денежных средств компенсационного фонда по объектам инвестирования и порядок совершения сделок по инвестированию указанных средств;

принятие решений об использовании денежных средств компенсационного фонда.

4. Установить, что застройщики осуществляют обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд с 1 января 2017 г. в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация договора участия в долевом строительстве таких объектов недвижимости с первым участником долевого строительства осуществляется после 1 января 2017 г.

5. Установить, что денежные средства компенсационного фонда должны учитываться на отдельном счете организации, открываемом в российской кредитной организации, соответствующей следующим критериям:

а) наличие генеральной лицензии Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций;

б) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее 25 млрд. рублей, рассчитываемом по методике Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на последнюю отчетную дату;

в) наличие присвоенного кредитного рейтинга долгосрочной кредитоспособности по классификации хотя бы одного из кредитных рейтинговых агентств, включенных в реестр кредитных рейтинговых агентств в соответствии с законодательством Российской Федерации, уровень которого должен быть не более чем на 3 ступени ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте, присвоенного соответствующим кредитным рейтинговым агентством.

6. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

а) обеспечить приведение устава организации в соответствие с настоящим постановлением;

б) осуществлять координацию деятельности организации, а также мониторинг данных о поступлении, расходовании и инвестировании средств компенсационного фонда по форме и в порядке, которые утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

7. Утвердить прилагаемые:

Правила размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства;

Правила осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда.

Председатель Правительства
Российской Федерации Д.Медведев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 7 декабря 2016 г. № 1310

П Р А В И Л А

размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства

1. Настоящие Правила устанавливают перечень активов (объектов инвестирования), порядок и условия размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также имущества, приобретенного за счет средств, полученных в результате размещения и инвестирования средств фонда (далее - компенсационный фонд).

2. Денежные средства компенсационного фонда могут инвестироваться только в следующие активы (объекты инвестирования):

а) государственные ценные бумаги Российской Федерации, в том числе облигации федерального займа;

б) вклады (депозиты) в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте в российских кредитных организациях при соблюдении требований, установленных пунктами 4 и 5 настоящих Правил;

в) ипотечные ценные бумаги, которые включены в один из котировальных списков высшего уровня российских бирж, то есть в котировальный список, для включения в который в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены максимальные требования.

3. Денежные средства, полученные в результате инвестирования, в том числе при совершении операций с указанными в пункте 2 настоящих

Правил ценными бумагами, зачисляются на счет некоммерческой организации, функции и полномочия учредителя которой от имени Российской Федерации осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. № 1310 "О защите прав граждан - участников долевого строительства" (далее - организация), на котором учитываются обязательные отчисления (взносы) застройщиков, указанных в пункте 1 настоящих Правил.

Права на ценные бумаги, приобретенные за счет денежных средств компенсационного фонда, учитываются на отдельных счетах депо, открытых организации.

4. Российские кредитные организации, во вклады (депозиты) которых могут инвестироваться денежные средства компенсационного фонда, должны соответствовать следующим критериям:

а) наличие генеральной лицензии Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций;

б) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее 25 млрд. рублей, рассчитываемом по методике Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на последнюю отчетную дату;

в) наличие присвоенного кредитного рейтинга долгосрочной кредитоспособности по классификации хотя бы одного из кредитных рейтинговых агентств, включенных в реестр кредитных рейтинговых агентств в соответствии с законодательством Российской Федерации, уровень которого должен быть не более чем на 3 ступени ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте, присвоенного соответствующим кредитным рейтинговым агентством.

5. Договор банковского вклада (депозита) может быть заключен организацией с российской кредитной организацией только при наличии в договоре условия о возврате по требованию организации в установленный договором срок суммы депозита и процентов по нему, начисленных исходя из определенной договором процентной ставки и фактического срока действия договора, в случае досрочного расторжения договора в связи с тем, что российская кредитная организация перестала удовлетворять требованиям, предусмотренным настоящими Правилами.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 7 декабря 2016 г. № 1310

ПРАВИЛА

осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда

1. Настоящие Правила устанавливают размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства (далее соответственно - застройщики, компенсационный фонд), условия и порядок использования средств компенсационного фонда.

2. Обязательные отчисления (взносы) уплачиваются застройщиком в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в размере одного процента планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика, путем перечисления денежных средств на банковский счет некоммерческой организации, функции и полномочия учредителя которой от имени Российской Федерации осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. № 1310 "О защите прав граждан - участников

долевого строительства" (далее - организация), реквизиты которой указаны на официальном сайте организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд единовременно до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства.

4. Средства компенсационного фонда используются:

а) на выплату возмещения в соответствии с пунктом 6 настоящих Правил гражданам - участникам долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве (далее соответственно - граждане, возмещение);

б) на оказание финансовой помощи застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201^{15-1} Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее соответственно - приобретатель, Закон о банкротстве), или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному в соответствии с Законом о банкротстве в целях завершения строительства объекта недвижимости и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанном объекте недвижимости участникам долевого строительства (далее - кооператив).

5. Решение об использовании денежных средств компенсационного фонда в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил принимается высшим коллегиальным органом организации. В случае если размер средств, необходимых для оказания финансовой помощи приобретателю или кооперативу, будет меньше размера средств, необходимых для выплаты возмещения гражданам, принимается решение об использовании средств компенсационного фонда в соответствии с подпунктом "б" пункта 4 настоящих Правил. Такие решения могут быть приняты в ходе конкурсного производства не ранее закрытия реестра требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.

6. Выплата возмещения гражданину осуществляется при соблюдении следующих условий:

а) в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для долевого строительства которого привлечены денежные средства гражданина, застройщиком уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;

б) застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство;

в) по истечении 6 месяцев со дня признания застройщика банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве отсутствует определение арбитражного суда о передаче прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства кооперативу, или определение арбитражного суда о передаче участникам долевого строительства в собственность жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого завершено, или определение арбитражного суда о передаче приобретателю прав застройщика на объект незавершенного строительства, на земельный участок и обязательств застройщика.

7. Право гражданина на выплату возмещения возникает со дня открытия конкурсного производства в отношении застройщика.

Выплата гражданам возмещения осуществляется в размере цены договора участия в долевом строительстве в период после принятия соответствующего решения высшим коллегиальным органом организации и до завершения процедуры конкурсного производства.

8. В случае несоблюдения гражданином указанного в пункте 7 настоящих Правил срока для обращения с заявлением о выплате возмещения такая выплата может осуществляться при наличии одного из следующих обстоятельств:

а) если обращению с заявлением о выплате возмещения препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при указанных условиях обстоятельство (непреодолимая сила);

б) если 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) если причина пропуска указанного срока связана с личностью гражданина (в том числе с его тяжелой болезнью, беспомощным состоянием).

9. При обращении с заявлением о выплате возмещения гражданин представляет:

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

б) документ, удостоверяющий личность;

в) выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

10. При обращении представителя гражданина с заявлением о выплате возмещения наряду с документами, указанными в пункте 9 настоящих Правил, представляется также нотариально удостоверенная доверенность.

11. Организация в течение 14 дней со дня принятия решения о выплате возмещения гражданам размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщение о месте, времени, форме и порядке приема заявлений граждан о выплате возмещения.

12. Выплата возмещения осуществляется за счет средств компенсационного фонда в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином документов, указанных в пунктах 9 и 10 настоящих Правил.

13. Прием от граждан заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплата возмещения осуществляются через банки-агенты, соответствующие критериям, установленным пунктом 4 Правил размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. № 1310 "О защите прав граждан - участников долевого строительства".

14. Выплата возмещения осуществляется в валюте Российской Федерации.

gost.e-ecolog.ru