



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.12.2012

№ 1496-п

Об утверждении Положения о выкупе требований у граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных жилых домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, о передаче жилых помещений и(или) денежных требований, включенных в реестр требований кредиторов третьей очереди, сформированный арбитражным судом в ходе процедур банкротства застройщика

Во исполнение постановления Правительства Пермского края от 2 августа 2012 г. № 601-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений»

Правительство Пермского края ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о выкупе требований у граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных жилых домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, о передаче жилых помещений и(или) денежных требований, включенных в реестр требований кредиторов третьей очереди, сформированный арбитражным судом в ходе процедур банкротства застройщика.

2. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя Правительства Пермского края Демченко О.В.

Губернатор Пермского края

В.Ф. Басаргин

УТВЕРЖДЕНО
постановлением
Правительства Пермского края
от 14.12.2012 № 1496-п

ПОЛОЖЕНИЕ

о выкупе требований у граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных жилых домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, о передаче жилых помещений и(или) денежных требований, включенных в реестр требований кредиторов третьей очереди, сформированный арбитражным судом в ходе процедур банкротства застройщика

1. Настоящее Положение определяет порядок выкупа требований у граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных жилых домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, о передаче жилых помещений и(или) денежных требований, включенных в реестр требований кредиторов третьей очереди, сформированный арбитражным судом в ходе процедур банкротства застройщика (далее – гражданин, выкуп требований).

2. В настоящем Положении применяются следующие понятия:

2.1. лицо, привлекающее денежные средства и(или) имущество участников строительства (далее – застройщик), – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный или иной потребительский кооператив (далее – Кооператив), или индивидуальный предприниматель, к которому имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

2.2. требование о передаче жилого помещения – требование гражданина о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном жилом доме, который на момент привлечения денежных средств и(или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (далее – договор, предусматривающий передачу жилого помещения);

2.3 денежное требование – требование гражданина о:

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

возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненного нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и(или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения, и(или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;

2.4. объект строительства – многоквартирный жилой дом, в отношении которого гражданин имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (далее – объект незавершенного строительства);

2.5. незавершенное строительством жилое помещение – квартира либо квартира в незавершенном строительстве многоквартирном жилом доме, либо объект незавершенного строительства в виде квартиры в соответствии с записями, внесенными в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

3. Выкуп требований осуществляется открытым акционерным обществом «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – уполномоченная организация).

4. Выкуп требований о передаче жилых помещений в незавершенном строительстве многоквартирном жилом доме осуществляется после введения на основании решения арбитражного суда процедуры конкурсного производства по цене, указанной в пункте 5 настоящего Положения, в порядке очередности, сформированной исходя из времени поступления в уполномоченную организацию документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Положения.

5. Цена выкупа требований устанавливается в размере основного долга, включенного в реестр требований о передаче жилого помещения (или реестр денежных требований), увеличенного на коэффициент инфляции (индекс потребительских цен на все товары и услуги по Пермскому краю), определенный Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю, с даты возбуждения в отношении застройщика дела о банкротстве до даты вступления в силу постановления Правительства Пермского края, утверждающего настоящее Положение, но не более наименьшей из:

средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья (в рублях), утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации, действующей на дату вступления в силу постановления Правительства Пермского края, утверждающего настоящее Положение;

средней расчетной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам (городским округам) Пермского края, действующей на дату вступления в силу постановления Правительства Пермского края, утверждающего настоящее Положение.

При выкупе требований в течение месяца, в котором вступило в силу постановление Правительства Пермского края, утверждающее настоящее Положение, для расчета цены выкупа применяется коэффициент инфляции (индекс потребительских цен на все товары и услуги по Пермскому краю) за предыдущий месяц.

6. К договорам о выкупе требований применительно к настоящему Положению относятся:

6.1. договор купли-продажи незавершенного строительством жилого помещения или иного объекта права, на которые в порядке, установленном законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», зарегистрировано право собственности, в том числе общей долевой или общей совместной собственности;

6.2. договор уступки требования по договору об участии в долевом строительстве жилья или иному возмездному договору, заключенному в соответствии с пунктами 8.2.4 – 8.2.10 настоящего Положения.

7. Выкуп требований осуществляется при одновременном соблюдении условий, когда общая стоимость выкупленных требований, находящихся на балансе уполномоченной организации, не превышает 350 млн. рублей и в отношении застройщика, привлекавшего денежные средства граждан в строительство многоквартирного жилого дома:

7.1. одна из процедур банкротства введена до даты вступления в силу постановления Правительства Пермского края, утверждающего настоящее Положение;

7.2. в процедуре банкротства применяются правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

8. Для заключения договора о выкупе требований гражданин представляет в уполномоченную организацию следующие документы:

8.1. заявление, заполненное по форме, утвержденной уполномоченной организацией, содержащее следующую информацию: фамилия, имя, отчество,

дата рождения, паспортные данные, адрес фактического места проживания либо адрес регистрации, контактные телефоны, сведения о жилом помещении;

8.2. один из следующих документов, являющихся основанием возникновения права требования о передаче жилого помещения:

8.2.1. решение суда общей юрисдикции о признании права собственности за участником строительства на жилое помещение;

8.2.2. договор купли-продажи жилого помещения в объекте строительства, права на которое зарегистрированы в ЕГРП;

8.2.3. договор участия в долевом строительстве;

8.2.4. предварительный договор участия в долевом строительстве или предварительный договор купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;

8.2.5. договор займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

8.2.6. документ, подтверждающий внесение денежных средств и(или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

8.2.7. договор простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

8.2.8. вексель для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;

8.2.9. документ, подтверждающий внесение денежных средств в Кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;

8.2.10. иной документ, связанный с передачей денежных средств и(или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

8.3. документы, подтверждающие внесение денежных средств застройщику или исполнение неденежных обязательств перед застройщиком;

8.4. свидетельство о государственной регистрации права собственности (в случае такой регистрации);

8.5. определение арбитражного суда о включении гражданина в реестр требований о передаче помещений либо в реестр денежных требований;

8.6. копии свидетельств индивидуального номера налогоплательщика (ИНН);

8.7. копии свидетельств о браке (о расторжении брака), рождении детей (если жилое помещение приобреталось в период брака, общую собственность (совместную или долевую);

8.8. согласие супруга на распоряжение совместно нажитым имуществом либо на совершение сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации (если имущество приобреталось в период брака, но оформлено на одного из супругов) либо брачный договор (при наличии);

8.9. реквизиты расчетного счета для перечисления выкупной цены.

9. У граждан, за которыми право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано в ЕГРП, выкуп требований осуществляется до принятия решения о создании Кооператива.

После государственной регистрации Кооператива выкуп требований осуществляется у граждан, являющихся членами Кооператива.

Документом, подтверждающим членство в Кооперативе, является определение Арбитражного суда об удовлетворении ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка.

10. Уполномоченная организация в течение 10 рабочих дней со дня поступления документов, указанных в пункте 8 настоящего Положения:

10.1. организует работу по проверке полноты и достоверности сведений, содержащихся в этих документах;

10.2. принимает решение о выкупе требований или об отказе в выкупе, о чем уведомляет заявителя в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения.

В случае принятия решения о выкупе требований заключает с гражданином, в отношении которого принято решение о выкупе требований, договор, в соответствии с условиями которого не позднее 5 рабочих дней со дня его заключения производит перечисление денежных средств.

11. Основаниями для отказа в выкупе требований являются:

11.1. представление не в полном объеме документов, указанных в пункте 8 настоящего Положения, а также недостоверность сведений, содержащихся в них;

11.2. несоблюдение условий, предусмотренных пунктом 7 настоящего Положения.

12. Выкуп требований осуществляется в соответствии с настоящим Положением и регламентом, установленным уполномоченной организацией и опубликованным на официальном сайте <http://www.paigk.ru>.

13. Уполномоченная организация ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, представляет в Министерство строительства и архитектуры Пермского края отчет о выкупе требований у граждан, инвестировавших средства в строительство многоквартирных жилых домов, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству

и предоставлению жилых помещений, о передаче жилых помещений и(или) денежных требований, включенных в реестр требований кредиторов третьей очереди, сформированный арбитражным судом в ходе процедур банкротства застройщика согласно приложению.

14. Контроль за целевым использованием направленных на выкуп требований денежных средств, соблюдением условий, определенных настоящим Положением, осуществляется Министерством строительства и архитектуры Пермского края, иными органами финансового контроля Пермского края и(или) ревизионной комиссией уполномоченной организации.

