

ИНФОРМАЦИЯ
ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С ПРИМЕНЕНИЕМ
ПРИКАЗА МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 12 АВГУСТА 2016 Г. № 560/ПР
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КРИТЕРИЕВ ОТНЕСЕНИЯ ГРАЖДАН, ЧЬИ ДЕНЕЖНЫЕ
СРЕДСТВА ПРИВЛЕЧЕНЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ И ЧЬИ ПРАВА НАРУШЕНЫ, К ЧИСЛУ ПОСТРАДАВШИХ ГРАЖДАН И
ПРАВИЛ ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА ПОСТРАДАВШИХ ГРАЖДАН»

1. О применении приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 г. № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» к отношениям, связанным с включением в реестр пострадавших граждан, возникшим до его вступления в силу

30 июня 2017 г. вступил в силу приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 г. № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (далее – приказ Минстроя России № 560/пр). Согласно пунктам 2, 3 приказа Минстроя России № 560/пр его действие распространяется на отношения, связанные с включением в реестр пострадавших граждан участников долевого строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, возникшие после вступления в силу указанного приказа, а именно с 30 июня 2017 г.

В связи с принятием приказа Минстроя России № 560/пр признан не подлежащим применению приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 г. № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства

многоквартирных домов и чьи права нарушены» (далее – приказ Минрегиона России № 403). При этом факт признания не подлежащим применению приказа Минрегиона России № 403 не влечет за собой исключение пострадавших граждан из соответствующего реестра, ведение которого осуществлялось в соответствии с положениями данного приказа.

Таким образом, с 30 июня 2017 г. уполномоченным органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых осуществляется строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующие органы), при осуществлении полномочий по признанию граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, и чьи права нарушены, пострадавшими и ведению реестра таких граждан при рассмотрении соответствующих заявлений граждан следует руководствоваться приказом Минстроя России № 560/пр.

В этой связи, рассмотрение заявлений граждан о включении в реестр пострадавших граждан, поданных в контролирующий орган до 30 июня 2017 г. (до вступления в силу приказа Минстроя России № 560/пр) осуществляется в соответствии с приказом Минрегиона России № 403.

2. О критериях отнесения объектов строительства к числу проблемных

Приказом введено понятие проблемного объекта в целях формирования реестра пострадавших граждан с привязкой к объектам жилищного строительства.

В этой связи следует обратить внимание, что в соответствии с пунктом 2 Критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан, утвержденных приказом Минстроя России № 560/пр (далее – Критерии) не относятся к проблемным объекты строительства:

а) введенные в эксплуатацию многоквартирные дома или не завершенные строительством многоквартирные дома, в которых в отношении одного и того же жилого помещения застройщиком заключены два и более договоров долевого участия;

б) не завершенные строительством многоквартирные дома, строительство которых осуществлено (осуществляется) в отсутствие правоустанавливающих документов на земельных участках, на которых возведены (возводятся) такие объекты;

в) не завершенные строительством многоквартирные дома, созданные (создаваемые) на земельных участках в отсутствие государственной регистрации права собственности застройщика на земельные участки, либо договора аренды, договора субаренды таких земельных участков, либо договора безвозмездного пользования земельными участками, предусмотренными Федеральным законом 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»;

г) не завершенные строительством многоквартирные дома, созданные (создаваемые) на земельных участках, разрешенное использование которых не допускает строительства на нем данных домов;

д) не завершенные строительством многоквартирные дома, строительство которых осуществлено (осуществляется) с нарушением требований градостроительного плана земельного участка, требований, установленных в разрешении на строительство, проектной документации, в том числе объекты, право собственности на доли, квартиры в которых признано за физическими и (или) юридическими лицами вступившими в законную силу актами судебных органов.

Следует учитывать положения пункта 3 Критериев, согласно которым гражданин-участник долевого строительства проблемного объекта, чьи денежные средства привлечены по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов, после исполнения которого у гражданина возникает право собственности на объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и чьи права нарушены, относится к числу пострадавших граждан при условии его соответствия одновременно всем критериям, установленным пунктом 2 Критериев.

Кроме того, следует обратить внимание, что несоответствие заявителя хотя бы одному из установленных пунктом 2 Критериев, в том числе связанному с отнесением объекта незавершенного строительства к проблемному, в соответствии с подпунктом 1 пункта 10 Правил ведения реестра пострадавших граждан (далее – Правила) влечет невозможность включения заявителя в реестр пострадавших граждан.

3. О формировании и ведении реестра пострадавших граждан

Следует отметить, что формированием реестра пострадавших граждан по объектам жилищного строительства обеспечивается одновременный учет объектов незавершенного строительства, возведение которых осуществлялось (осуществляется) с привлечением денежных средств граждан.

В соответствии с пунктами 2,3 Правил реестр пострадавших граждан ведется на электронном носителе в виде единой электронной системы в соответствующем субъекте Российской Федерации с соблюдением требований, установленных законодательством Российской Федерации о защите персональных данных.

Обращаем внимание на необходимость приведения контролирующими органами реестров, ведение которых осуществлялось в соответствии с приказом Минрегиона России № 403, в соответствие с требованиями к их содержанию согласно разделу II Правил. При этом, такое приведение в соответствие не влечет за собой исключение пострадавших граждан из соответствующего реестра, ведение которого осуществлялось в соответствии с положениями приказа Минрегиона России № 403, поскольку перечень оснований для исключения из реестра пострадавших граждан, установленный пунктом 12 Правил, является исчерпывающим и расширенному толкованию не подлежит.

Вместе с тем следует обратить внимание, что формирование и ведение реестра пострадавших граждан по правилам, предусмотренным приказом Минстроя России

№ 560/пр, не лишает органы государственной власти субъектов Российской Федерации права, предусмотренного частями 5 и 6 статьи 26.3-1 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», своими актами устанавливать дополнительные к федеральным, меры социальной поддержки и социальной помощи отдельных категорий граждан, в том числе исходя из установленных законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации критериев нуждаемости, вне зависимости от наличия в федеральных законах положений, устанавливающих указанное право.

4. По вопросам, связанным с заявлением гражданина о включении в реестр пострадавших граждан

В соответствии с пунктами 5, 6 Правил решение о включении пострадавшего гражданина в реестр принимается контролирующим органом на основании письменного заявления пострадавшего гражданина. К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность;
- 2) копия договора участия в долевом строительстве, подтверждающего возникновение правоотношений между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, не исполнившим обязательства по передаче жилого помещения пострадавшему гражданину, и копия договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);
- 3) копии платежных документов, подтверждающих исполнение пострадавшим гражданином обязательств по договору участия в долевом строительстве, заключенному в отношении проблемного объекта, и договору уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);
- 4) копия вступившего в законную силу судебного акта о включении требований пострадавшего гражданина к застройщику проблемного объекта в реестр требований кредиторов (при наличии).

В случае если в соответствии с пунктом 6 Правил к заявлению прилагаются копии документов и верность этих копий не засвидетельствована в установленном законодательством Российской Федерации порядке, одновременно для обозрения представляются их оригиналы.

При приеме документов заявителю выдается расписка о принятии документов к рассмотрению с указанием перечня представленных документов и количества листов, подписываемая должностным лицом контролирующего органа и заявителем. Учитывая изложенное, по мнению Минстроя России, выбор способа подачи гражданином заявления о включении в реестр должен обеспечить возможность выдачи контролирующим органом и принятия заявителем расписки о принятии документов.

5. О содержании реестра пострадавших граждан

Согласно пункту 4 Правил реестр пострадавших граждан формируется по проблемным объектам и включает в себя сведения о проблемном объекте, о застройщике проблемного объекта, о пострадавшем гражданине, о внесении соответствующих записей в реестр.

В разделе реестра «Сведения о проблемном объекте» в случае отсутствия адреса местонахождения проблемного объекта (почтового адреса и (или) строительного адреса) указывается кадастровый номер земельного участка в соответствии со сведениями, содержащимися в разрешении на строительство проблемного объекта и документах, подтверждающих права застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства проблемного объекта.

В разделе реестра «Сведения о проблемном объекте» указывается наименование и реквизиты документов, подтверждающих права застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства проблемного объекта.

В разделе реестра «Сведения о застройщике» указывается адрес местонахождения юридического или иного лица (в случае, если гражданин включен в реестр в соответствии с приказом Минрегиона России № 403 (далее – иное лицо)), осуществившего привлечение денежных средств граждан, определяемый в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации, а также фактическое местонахождение юридического или иного лица в случае, если фактическое местонахождение не совпадает с адресом местонахождения.

В разделе реестра «Сведения о застройщике» в случае наличия процедуры банкротства, включения требований пострадавшего гражданина в реестр требований кредиторов, ликвидации юридического или иного лица проблемного объекта, указывается наименование, дата и реквизиты судебного акта, которым принято соответствующее решение.

В разделах реестра «Сведения о застройщике» и «Сведения о пострадавшем гражданине» наименование юридических или иных лиц – застройщиков проблемных объектов и фамилии пострадавших граждан располагаются в градации по проблемным объектам в алфавитном порядке с последовательной нумерацией.
