

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**от 7 октября 2017 г. N 1233**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ  
ВЫПЛАТЫ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИЕЙ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ  
ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА" ВОЗМЕЩЕНИЯ  
ГРАЖДАН - УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ,  
ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИМ ПЕРЕДАЧУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,  
МАШИНО-МЕСТ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Список изменяющих документов  
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

Правительство Российской Федерации постановляет:  
(преамбула в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

Утвердить прилагаемые [Правила](#) выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" возмещения гражданам - участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.  
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
Д.МЕДВЕДЕВ

Утверждены  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 7 октября 2017 г. N 1233

**ПРАВИЛА  
ВЫПЛАТЫ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИЕЙ "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ  
ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА" ВОЗМЕЩЕНИЯ  
ГРАЖДАН - УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ,  
ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИМ ПЕРЕДАЧУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,  
МАШИНО-МЕСТ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Список изменяющих документов  
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

1. Настоящие Правила устанавливают порядок выплаты возмещения гражданам - участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, в том числе договорам участия в долевом строительстве (далее соответственно - граждане, возмещение).  
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

2. Выплату возмещения гражданам, обратившимся с заявлением о выплате возмещения, осуществляет публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

3. Решение о выплате возмещения должно быть принято Фондом не позднее 6 месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства. Фонд не позднее 3 рабочих дней с даты принятия решения о выплате возмещения размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщение о дате начала приема заявлений граждан о выплате возмещения, а также о месте, времени, форме и порядке приема заявлений.

(п. 3 в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

4. Граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения:

а) с даты принятия Фондом решения о выплате возмещения до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика или даты принятия арбитражным судом определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, указанного в [пункте 3 статьи 201.15-2](#) Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", в зависимости от того, какая из указанных дат наступила ранее (в случаях, предусмотренных предложением первым [части 1](#) и предложением первым [части 1.1 статьи 13](#) 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");

б) с даты принятия Фондом предусмотренного [статьей 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" решения о финансировании до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика при условии, что требования граждан по договорам участия в долевом строительстве и договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включены в реестр требований участников строительства после даты принятия Фондом указанного решения и не были переданы приобретателю в составе имущества и обязательств застройщика, указанного в [пункте 3 статьи 201.15-2](#) Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (в случаях, предусмотренных предложением вторым [части 1](#) и предложением вторым [части 1.1 статьи 13](#) 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");

в) с даты принятия Фондом предусмотренного [статьей 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" решения о финансировании до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика (в случаях, предусмотренных [частью 4 статьи 13](#) 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").

(п. 4 в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

5. В случае обращения гражданина с заявлением о выплате возмещения после даты, указанной в [пункте 4](#) настоящих Правил, выплата возмещения может осуществляться при наличии одного из следующих обстоятельств:

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

б) 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) причина пропуска указанной даты связана со сроками принятия наследства либо иными уважительными обстоятельствами, связанными с личностью гражданина (в том числе с его тяжелой болезнью, беспомощным состоянием).

6. При обращении о выплате возмещения гражданин представляет:

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

б) документ, удостоверяющий личность, либо его заверенную в установленном порядке копию;

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

7. При обращении представителя гражданина с заявлением о выплате возмещения наряду с документами, указанными в [пункте 6](#) настоящих Правил, представляется также нотариально удостоверенная доверенность.

8. Выплата возмещения осуществляется за счет средств компенсационного фонда либо, если застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином документов, указанных в [пунктах 6 и 7](#) настоящих Правил.

Выплата возмещения по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, в том числе договорам участия в долевом строительстве, осуществляется в размере, определяемом в соответствии с методикой расчета размера возмещения гражданам - участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), подлежащих передаче гражданам - участникам строительства, согласно [приложению](#).

Выплата возмещения по договорам, предусматривающим передачу машино-мест и нежилых помещений, в том числе договорам участия в долевом строительстве, осуществляется в размере уплаченной цены соответствующего договора. В случае если обязательство по уплате цены договора гражданином исполнено не в полном объеме, выплата возмещения осуществляется в размере исполненной части обязательства.

В случае если договор участия в долевом строительстве содержит условие о залоге права требования участника долевого строительства по такому договору, причитающиеся участнику долевого строительства средства в размере возмещения перечисляются Фондом на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в долевом строительстве. При отсутствии информации о реквизитах такого залогового счета Фонд запрашивает ее у сторон договора залога прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. При непоступлении информации о реквизитах такого залогового счета в течение 20 рабочих дней со дня направления указанного запроса или получения информации об отсутствии такого залогового счета Фонд осуществляет выплату в предусмотренном настоящими Правилами порядке.

Выплата возмещения осуществляется в валюте Российской Федерации.  
(п. 8 в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

9. Прием от граждан заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплата возмещения может осуществляться Фондом через банки-агенты, соответствующие [требованиям](#) к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда, сформированного в соответствии с Федеральным [законом](#) "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". В целях настоящих Правил банком-агентом признается банк, признанный победителем конкурса в соответствии с утвержденным Фондом порядком конкурсного отбора банков-агентов и осуществляющий от имени Фонда и за его счет прием заявлений о выплате возмещения, а также выплату такого возмещения.

10. В случае привлечения Фондом банков-агентов взаимодействие Фонда с такими банками осуществляется в соответствии с порядком, установленным наблюдательным советом Фонда. Оплата услуг банка-агента осуществляется Фондом за счет денежных средств, направляемых на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных Федеральным [законом](#) "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" функций и полномочий Фонда. Размер оплаты услуг банка-агента при проведении выплаты возмещения не должен превышать норму компенсации затрат банков-агентов, утвержденную наблюдательным советом Фонда.

11. В целях обеспечения прав и законных интересов граждан, а также целевого использования средств компенсационного фонда и имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, Фонд осуществляет контроль за банками-агентами путем анализа отчетов банка-агента, иных полученных от банка-агента документов и сведений и поступивших в Фонд обращений граждан.  
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

Приложение  
к Правилам выплаты  
публично-правовой компанией  
"Фонд защиты прав граждан -  
участников долевого строительства"  
возмещения гражданам - участникам  
строительства по договорам,  
предусматривающим передачу жилых  
помещений, машино-мест  
и нежилых помещений

**МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ ГРАЖДАНАМ - УЧАСТНИКАМ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИМ ПЕРЕДАЧУ  
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И (ИЛИ) ЖИЛОМ ДОМЕ  
БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, СОСТОЯЩЕМ ИЗ 3 И БОЛЕЕ БЛОКОВ  
(ВСЕХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ОДНОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ  
И (ИЛИ) ЖИЛОМ ДОМЕ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, СОСТОЯЩЕМ  
ИЗ 3 И БОЛЕЕ БЛОКОВ), ПОДЛЕЖАЩИХ ПЕРЕДАЧЕ  
ГРАЖДАНАМ - УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Список изменяющих документов  
(введена [Постановлением](#) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1415)

1. Настоящая методика определяет порядок расчета размера возмещения гражданам - участникам строительства (далее - граждане) по договорам, в том числе договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее - объект строительства) (всех жилых помещений в одном объекте строительства), подлежащих передаче гражданам (далее соответственно - жилые помещения, договоры, возмещение).

2. Выплата возмещения по договору осуществляется в размере, предусмотренном [частью 2 статьи 13](#) 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".

3. Расчет размера возмещения по договору осуществляется в следующем порядке:

а) определяется размер возмещения по договору исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке ( $B_1$ ) по всем договорам, заключенным гражданином в отношении одного объекта строительства:

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

где:

1, 2, ... n - жилое помещение, подлежащее передаче гражданину;

S - общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче гражданину. Если общая площадь жилого помещения превышает 120 кв. метров, указываются 120 кв. метров;

R - рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, равнозначного по отношению к жилому помещению на первичном рынке на момент выплаты возмещения. Рыночная стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства". При этом для целей настоящей методики под равнозначным жилым помещением на первичном рынке понимается жилое помещение, в котором жилая площадь и количество комнат не меньше жилой площади и количества комнат жилого помещения, подлежащего передаче гражданину в соответствии с договором, а объект строительства с равнозначным жилым помещением находится в границах муниципального образования и на той же стадии строительства, на которой находится объект строительства на дату принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства;

k - доля гражданина в праве собственности на жилое помещение, которой он обладал бы в соответствии с договором после государственной регистрации права собственности (указывается в виде правильной простой дроби);

m - доля исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора, рассчитываемая по формуле:

$$m = M / P,$$

где:

M - размер средств, фактически уплаченных гражданином в счет цены договора;

P - цена договора в соответствии с условиями договора;

z - корректирующий коэффициент выплаты, рассчитываемый по формуле:

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

В случае если сумма общих площадей жилых помещений в объекте строительства, подлежащих передаче гражданину, не превышает 120 кв. метров, корректирующий коэффициент равен 1;

б) определяется размер возмещения по договору в соответствии с условиями договора ( $B_2$ ) по

всем договорам, заключенным гражданином в отношении одного объекта строительства:

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

где:

1, 2, ... n - жилое помещение, подлежащее передаче гражданину;

S - общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче гражданину. Если общая площадь жилого помещения превышает 120 кв. метров, указываются 120 кв. метров;

D - стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, подлежащего передаче гражданину, в соответствии с условиями соответствующего договора, рассчитываемая по формуле:

$$D = P / S_{\text{общ}},$$

где:

P - цена договора в соответствии с условиями договора;

S<sub>общ</sub> - общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче гражданину;

k - доля гражданина в праве собственности на жилое помещение, которой он обладал бы в соответствии с договором после государственной регистрации права собственности (указывается в виде правильной простой дроби);

m - доля исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора, рассчитываемая по формуле:

$$m = M / P,$$

где:

M - размер средств, фактически уплаченных гражданином в счет цены договора;

z - корректирующий коэффициент выплаты, рассчитываемый по формуле:

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

В случае если сумма общих площадей жилых помещений в объекте строительства, подлежащих передаче гражданину, не превышает 120 кв. метров, корректирующий коэффициент равен 1;

в) итоговый размер возмещения по договору принимается равным максимальному значению размера возмещения исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке (B<sub>1</sub>) или размера возмещения по договору в соответствии с условиями договора (B<sub>2</sub>) соответственно.

---