Проект

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. №\_\_\_

МОСКВА

О компенсационном фонде долевого строительства

В целях реализации положений статьи 23.2 Федерального закона   
от 30 декабря 2004 г. г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений   
в некоторые законодательные акты Российской Федерации»(Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40, 2006, № 30,   
ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013,   
№ 30, ст. 4074, 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; 2016, № 27, ст. 4237) Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Некоммерческая организация «Фонд единого института развития в жилищной сфере», являющаяся организацией единого института развития в жилищной сфере, (далее – Фонд единого института развития) формирует компенсационный фонд долевого строительства (далее – фонд) за счет отчислений (взносов) застройщиков,   
а также имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, которые обособляются от иного имущества Фонда единого института развития.

2. Застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с 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», осуществляют обязательные отчисления (взносы) в Фонд единого института развития   
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.

3. Денежные средства компенсационного фонда должны учитываться   
на специально открываемом счете Фонда единого института развития в кредитной организации, соответствующей одновременно 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, рассчитываемых по методике Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на последнюю отчетную дату.

4. Утвердить прилагаемый порядок управления фондом, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства   
для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, правила размещения и инвестирования средств фонда.

5. Утвердить прилагаемый размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, условия и порядок использования средств фонда.

Председатель Правительства

Российской Федерации

Д.МЕДВЕДЕВ

Утвержден

постановлением Правительства

Российской Федерации

от \_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_\_

**ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ФОНДОМ, СРЕДСТВА КОТОРОГО ФОРМИРУЮТСЯ ЗА СЧЕТ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ (ВЗНОСОВ) ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПРИВЛЕКАЮЩИХ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (СОЗДАНИЯ) МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРАВИЛА РАЗМЕЩЕНИЯ И ИНВЕСТИРОВАНИЯ СРЕДСТВ ФОНДА**

1. Настоящий документ устанавливает перечень разрешенных активов (объектов инвестирования), порядок и условия инвестирования денежных средств, полученных за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также имущества, приобретенного за счет указанных средств, (далее – компенсационный фонд)   
и порядок совершения сделок по инвестированию имущества компенсационного фонда.

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 настоящего документа;

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.

Денежные средства, полученные в результате инвестирования, в том числе при совершении операций с указанными в настоящем пункте ценными бумагами, зачисляются на счет некоммерческой организации «Фонд единого института развития в жилищной сфере» (далее – Фонд единого института развития), на котором учитываются полученные за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков денежные средства.

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

3. Российские кредитные организации, в депозиты которых могут инвестироваться денежные средства компенсационного фонда должны соответствовать одновременно 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, рассчитываемых по методике Центрального банка Российской Федерации,   
по состоянию на последнюю отчетную дату.

4. Договор банковского вклада (депозита) с кредитной организацией должен содержать следующие условия:

а) возврат по требованию Фонда единого института развития в установленный договором срок суммы депозита и проценты по нему, начисленные исходя   
из процентной ставки, определенной договором, и срока фактического действия договора в случае досрочного расторжения указанного договора в связи с тем, ч  
то кредитная организация перестала удовлетворять требованиям, предусмотренным настоящим документом;

б) обязанность кредитной организации ежеквартально предоставлять в Фонд единого института развития информацию о соответствии требованиям и критериям, установленным настоящим документом.

5. Совет Фонда единого института развития устанавливает предельный объем инвестируемых денежных средств компенсационного фонда по объектам инвестирования, порядок совершения сделок по инвестированию указанных средств, а также вправе установить дополнительные ограничения и требования, связанные   
с инвестированием таких средств. Решение о совершении сделок при инвестировании денежных средств компенсационного фонда принимается в соответствии с уставом Фонда единого института развития.

6. Фонд единого института развития инвестирует денежные средства   
как самостоятельно, так и путем привлечения организаций, отбираемых по конкурсу, имеющих лицензию на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами, которым передаются указанные средства в доверительное управление.

Порядок и условия проведения конкурса устанавливаются Советом Фонда единого института развития.

Утвержден

постановлением Правительства

Российской Федерации

от \_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_\_

**РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ (ВЗНОСОВ) ЗАСТРОЙЩИКОВ В ФОНД, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ ФОНДА**

1. Компенсационный фонд долевого строительства (далее – компенсационный фонд) формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, которые уплачиваются в указанный фонд в соответствии с настоящим Порядком.

2. Обязательные отчисления (взносы) застройщика уплачиваются   
в компенсационный фонд в соответствии с 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» в размере одного процента от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика, путем перечисления денежных средств на банковский расчетный счет некоммерческой организации «Фонд единого института развития в жилищной сфере» (далее – Фонд единого института развития), реквизиты которого указаны   
на официальном сайте Фонда единого института развития в сети «Интернет».

3. Застройщик уплачивает 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 5 настоящего Порядка гражданам – участникам долевого строительства, обязательства перед которыми   
не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве (далее - граждане);

б) на предоставление займов застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона   
от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»   
(далее - приобретатель), на основании и в порядке, установленным Правительством Российской Федерации;

в) на оказание финансовой помощи, в том числе на безвозмездной   
и безвозвратной основе, в целях завершения строительства объектов и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанных объектах участникам долевого строительства.

5. Выплата возмещения гражданам, указанным в пункте 4 настоящего Порядка, осуществляется в случае, если:

а) в отношении объекта недвижимости застройщиком уплачивались обязательные отчисления (взносы);

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

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

Выплата возмещения гражданам осуществляется до завершения процедуры конкурсного производства в размере цены договора участия в долевом строительстве.

7. В случае пропуска гражданином указанного в пункте 6 настоящего порядка срока для обращения с заявлением о выплате возмещения выплата возмещения может осуществляться при наличии одного из следующих обстоятельств:

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

2) 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);

3) если причина пропуска указанного срока связана с тяжелой болезнью гражданина, беспомощным состоянием гражданина и с иными причинами, связанными с личностью гражданина.

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

1) заявление по форме, утвержденной Фондом единого института развития;

2) документы, удостоверяющие его личность;

3) выписка из реестра требований кредиторов о размере, составе   
и об очередности удовлетворения требований.

9. При обращении с заявлением о выплате возмещения представитель гражданина наряду с документами, указанными в пункте 8 настоящего порядка, представляет также нотариально удостоверенную доверенность.

10. В течение четырнадцати дней со дня принятия решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства Фонд единого института развития на своем официальном сайте в сети «Интернет» размещает сообщение о месте, времени, форме и порядке приема заявлений граждан о выплате возмещения.

11. Выплата возмещения производится за счет средств компенсационного фонда в течение десяти рабочих дней со дня представления гражданином документов, предусмотренных пунктами 8 и 9 настоящего порядка.

12. Прием от граждан заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплата возмещения осуществляется через банки-агенты, отбираемые по конкурсу.

Порядок и условия проведения конкурса устанавливаются Советом Фонда единого института развития.

13. Выплата возмещения производится в валюте Российской Федерации.