

Протокол
заседания временной рабочей группы по вопросам восстановления прав
пострадавших граждан – участников долевого строительства
многоквартирных домов путем выплаты денежной компенсации
(ЖК «Северный Вальс» корпус 4, ЖК «Чистый ручей» корпус 7,
ЖК «Ижора Сити», ЖК «НеваДА, ЖК «Брусника»).

24.11.2022

Председательствовал
Заместитель председателя комитета государственного
строительного надзора и государственной экспертизы
Ленинградской области
Алексей Константинович Пасько

Присутствовали:

1.	Долгова Оксана Валентиновна	И.о. руководителя ГКУ ЛО «УДС ЛО»
2.	Альховик Андрей Николаевич Парицкий Владислав Игоревич	Представители конкурсного управляющего ООО «Петрострой»
3.	Жиндецкая Алена Сергеевна	Конкурсный управляющий ООО «Айбер Звезда»
4.	Садовина Татьяна Константиновна	Представитель конкурсного управляющего ООО «Невское Наследие» ООО «Ижорские просторы»
5.	Бадалова Елена Юрьевна	Участники строительства ЖК «Северный Вальс» корпус 4
6.	Брехов Василий Андреевич	
7.	Петрова Дарья Александровна	
8.	Анчукова Татьяна Анатольевна	
9.	Николаев Александр Евгеньевич	
10.	Агеев Игорь Викторович	Участники строительства ЖК «Чистый ручей» корпус 7
11.	Барабохина Динара Нюретдиновна	
12.	Кученкова Виктория Анатольевна	
13.	Наумова Татьяна Ивановна	Участники строительства

14.	Мохорев Георгий Иванович	ЖК «Брусника»
15.	Услугин Артем Александрович	Участники строительства ЖК «Ижорские просторы»
16.	Белан Юлия Александровна	
17.	Табачная Альбина Николаевна	Участники строительства ЖК «НеваДа»
18.	Табачный Анатолий Иванович	

Принять к сведению следующую информацию А.К. Пасько:

1. По указанным объектам Правительством Ленинградской области направлены ходатайства о применении механизмов Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и восстановлении прав участников Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» участников строительства путем выплаты денежной компенсации (кроме ЖК «Брусника», в отношении которого ходатайство находится на подписании).

2. В соответствии с частью 2 статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен размер возмещения в отношении жилых помещений, выплачиваемого Фондом участникам долевого строительства.

Расчет размера возмещения осуществляется в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233.

Методика расчета размера возмещения Фондом утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.11.2019 № 1415.

3. Возмещение выплачивается в отношении общей площади жилого (жилых) помещения (помещений), не превышающей 120 кв.м. Таким образом, если гражданином было приобретено жилое помещение общей площадью более 120 кв.м., либо несколько жилых помещений, совокупная общая площадь которых превышает 120 кв.м. – при расчете и выплате возмещения будут учтены только 120 кв.м.

В случае с несколькими помещениями, совокупная общая площадь которых превышает 120 кв.м., учитывается рыночная стоимость одного квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке в отношении всех помещений, для этого:

1) определяется корректирующий коэффициент превышения 120 кв.м., который равен частному от деления 120 на совокупную общую площадь всех помещений. Например, если лицом было приобретено три жилых помещения, площадь каждого из которых составляет 100 кв.м., корректирующий коэффициент превышения 120 кв.м. составит в данном случае $120 / (100 + 100 + 100) = 0,4$;

2) рассчитывается произведение общей площади жилого помещения на рыночную стоимость одного квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке в отношении каждого помещения;

3) сумма произведений общей площади жилого помещения на рыночную стоимость одного квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке в отношении каждого помещения умножается на корректирующий коэффициент превышения 120 кв.м.

При расчете возмещения учитывается доля гражданина в праве собственности на жилое помещение, которой он обладал бы в соответствии с договором после государственной регистрации права собственности. Таким образом, в случае если квартира приобреталась несколькими лицами, каждое из таких лиц получит возмещение, размер которого будет пропорционален его доле в указанном помещении. Например, если жилое помещение было приобретено двумя лицами в равных долях ($\frac{1}{2}$ у каждого), то возмещение для каждого из таких лиц будет равно произведению общей площади жилого помещения на рыночную стоимость одного квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке и на долю лица в праве собственности на жилое помещение ($\frac{1}{2}$).

При расчете возмещения учитывается размер исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора. Таким образом, если лицом было приобретено жилое помещение, но цена договора была оплачена не в полном объеме, указанное лицо получит возмещение, размер которого будет пропорционален оплаченной части цены договора

Размер возмещения не может быть менее оплаченной части цены договора на приобретение жилого помещения. Таким образом, если произведение общей площади жилого помещения на рыночную стоимость одного квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке окажется менее оплаченной части цены договора на приобретение жилого помещения – размер возмещения будет равен размеру оплаченной части цены договора на приобретение жилого помещения.

4. Принять к сведению информацию Т.А. Садовиной о том, что конкурсным управляющий ООО «Ижорские просторы» до 30.09.2022 Э.Б. Колюшко в рамках дела о банкротстве не предана документация действующему конкурсному управляющему А.А. Лепиеву. Судебное заседание по истребованию документации назначено Арбитражным суда г. Санкт-

Петербурга и Ленинградской области на 07.12.2022. Сотрудник ГКУ ЛО «УДС ЛО» примет участие в указанном судебном заседании.

5. Принять к сведению информацию О.В. Долговой о том, что сотрудники ГКУ ЛО «УДС ЛО» принимают участие в судебных заседаниях по вопросам включения в Реестр требований участников строительства ООО «Петрострой» граждан, приобретающих квартиры по договорам цессии. Включение в указанный реестр таких граждан осуществляется на основании решений Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Заместитель председателя комитета
государственного строительного надзора
и государственной экспертизы
Ленинградской области

А.К. Пасько

