

Правила
работы с дебиторской задолженностью лиц, включенных в реестр
пострадавших граждан, жилые помещения которых не предусмотрены
проектной документацией на завершение строительства жилых домов №3
и №6 ЖК «Золотая середина»

Определения

Для целей настоящего Регламента используются следующие термины и определения:

Фонд – Республиканский фонд поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Жилое помещение – помещение в Компенсационном доме, подлежащее передаче Пострадавшему гражданину по Договору купли-продажи в качестве меры оказания поддержки.

ЖК «Золотая середина» – многоквартирные дома №3 и № 6, застройщиком которых являлось ООО «Фирма «СВЕЙ».

Компенсационные дома – многоквартирные жилые дома по ул. Р. Гареева г. Казани (на земельном участке с кадастровым номером: 16:50:171124:161) и пр-кт Победы г. Казани (ЖК по ул. Аграрная) (на земельном участке с кадастровым номером: 16:50:050152:4476), застройщиком которых является Фонд.

Пострадавший гражданин – гражданин, заключивший Договор участия в долевом строительстве с ООО «Фирма «СВЕЙ», отвечающий требованиям Положения о реестре и имеющий право на оказание поддержки.

Договор купли-продажи – договор, заключаемый с Пострадавшим гражданином, предусматривающий передачу ему в собственность жилого помещения в компенсационном доме, в качестве меры оказания поддержки.

Договор участия в долевом строительстве – договор долевого участия или договор уступки права требования, по которому пострадавший гражданин включен в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Фирма «Свей» в отношении отсутствующих жилых помещений, в части которых гражданин включен в реестр пострадавших граждан.

Уведомление – письменное сообщение, содержащее требование об оплате участником строительства задолженности.

Недобросовестный застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» (ИНН1654033479).

Положение о реестре – Положение о порядке ведения реестра пострадавших граждан, жилые помещения которых не предусмотрены проектной

документацией на завершение строительства домов №3 и №6 ЖК «Золотая середина», и основные правила оказания поддержки, утвержденные Советом Фонда (Протокол № 24 от «23» июля 2021 г.).

Положение о порядке оказания поддержки - Положение о порядке оказания поддержки гражданам, включенным в реестр пострадавших граждан, чьи помещения не предусмотрены проектной документацией жилых домов №3 и №6 ЖК «Золотая середина», утвержденные Советом Фонда (Протокол № 29 от «28» февраля 2022 г.).

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила работы с задолженностью пострадавших граждан (далее – правила) определяют основания возникновения задолженности пострадавших граждан, порядок и формы уведомления участников строительства, сроки оплаты задолженности, а также порядок взыскания задолженности.

1.2. Настоящие правила разработаны в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативно-правовых актов, а также локальных актов Фонда.

2. Виды дебиторской задолженности

2.1. Для целей настоящих правил в зависимости от основания возникновения задолженность пострадавших граждан подразделяется на два вида:

- задолженность, возникшая в связи с разницей в оплаченной недобросовестному застройщику в ЖК «Золотая середина» площади жилого помещения по заключенному с пострадавшим гражданином Договором участия в долевом строительстве и площади передаваемого Фондом жилого помещения в компенсационном доме.

В указанном случае, размер задолженности определяется, исходя из цены 1 кв.м. по Договору долевого участия, заключенного между пострадавшим гражданином и ООО «Фирма «СВЕЙ»

- задолженность, возникшая в связи с превышением площади оказываемой Фондом поддержки в размере 120 кв.м.

В указанном случае, размер задолженности определяется исходя из рыночной стоимости 1 кв.м. в компенсационном доме на основании отчета оценщика, привлеченного Фондом.

3. Формирование реестра задолженности

3.1. В целях контроля оплаты задолженности Фонд формирует и своевременно актуализирует реестр задолженности (далее – реестр).

3.2. Реестр ведется в электронной форме.

3.3. Перечень пострадавших граждан, имеющих задолженность перед Фондом, формируется на основании реестра пострадавших граждан, сведений о поступившей оплате задолженности, судебных актов и иных источников.

3.4. В реестр включается следующая информация:

- 3.4.1. Идентификационные данные участника-строительства;
- 3.4.2. Размер дебиторской задолженности;
- 3.4.3. Дата и основание возникновения задолженности, вид задолженности;
- 3.4.4. Меры, предпринятые для получения оплаты задолженности,
- 3.4.5. Иная необходимая информация.

3.5. Реестр ведется в разрезе объектов и видов задолженности и является частью реестра пострадавших граждан.

3.6. Лица, ответственные за ведение реестра задолженности, а также их компетенция определяются приказом Исполнительного директора.

4. Порядок работы с задолженностью

4.1. При наличии у пострадавшего гражданина непогашенной задолженности, ему направляется соответствующее уведомление о необходимости оплаты задолженности.

4.2. Задолженность возникает у пострадавшего гражданина с даты заключения договора купли-продажи.

4.3. При наличии задолженности, жилое помещение, переданное пострадавшему гражданину, считается находящимся в залоге у Фонда (ипотека). Одновременно с регистрацией перехода права собственности на жилое помещение за пострадавшим гражданином осуществляется регистрация залога на жилое помещение пострадавшего гражданина в пользу Фонда.

4.4. Срок для оплаты задолженности устанавливается в договоре купли-продажи.

4.5. Указанные в договоре купли-продажи сроки оплаты задолженности могут быть изменены при заключении соглашения о предоставлении рассрочки в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящих правил.

4.6. При нарушении пострадавшим гражданином сроков оплаты задолженности по Договору купли-продажи более чем на 1 (один) календарный месяц, ему направляется досудебная претензия о необходимости добровольной оплаты задолженности в полном объеме с указанием сроков для оплаты.

4.7. В случае, если у пострадавшего гражданина имеется два вида задолженности, при нарушении сроков оплаты он обязан оплатить всю задолженность.

4.8. Если пострадавший гражданин не исполнил требование о добровольной оплате задолженности в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения досудебной претензии, Фонд направляет в суд заявление о взыскании всей суммы задолженности с неустойкой (пени), а также почтовых расходов на направление досудебных претензий и иных судебных расходов. Фонд вправе обратиться с требованием об обращении взыскания на предмет залога, для целей взыскания задолженности.

4.9. В рамках судебного спора о взыскании Фондом задолженности с пострадавшего гражданина, Фонд, до вынесения решения суда вправе:

4.9.1. Отказаться от исковых требований к пострадавшему гражданину в части взыскания неустойки (пени), а также почтовых расходов и требований об обращении взыскания на предмет залога, если участник строительства исполнил обязательства по оплате задолженности перед Фондом и оплатил Фонду сумму

государственной пошлины и иных судебных расходов, оплаченных Фондом в рамках подачи исковых требований к участнику строительства.

4.9.2. Заключить с пострадавшим гражданином мировое соглашение на полную сумму исковых требований, включая сумму задолженности с неустойкой (пени), почтовые расходы, а также расходы Фонда на оплату государственной пошлины. Заключенное Фондом с участником строительства мировое соглашение может включать в себя условие о погашении участником строительства полной суммы задолженности перед Фондом, указанной в настоящем пункте, равными частями сроком не более 6 (шести) месяцев с момента заключения такого соглашения. Указанное правило применяется за исключением случаев, если между Фондом и пострадавшим гражданином не заключено соглашение о рассрочке платежа.

4.10. Лица, ответственные за контроль поступления денежных средств на расчетный счет Фонда, а также за организацию судебной работы по взысканию задолженности, устанавливаются приказом Исполнительного директора.

5. Предоставление рассрочки

5.1. Рассрочка платежа предоставляется в соответствии с правилами, установленными п. 3.10 Положения о порядке оказания поддержки.

5.2. Проект соглашения о рассрочке подготавливается Фондом в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты поступления заявления от пострадавшего гражданина.

5.3. Соглашение о рассрочке заключается исключительно по форме, утвержденной Исполнительным директором Фонда.

5.4. График внесения платежей составляется отдельно по каждому виду задолженности.

5.5. До даты полного исполнения обязательств у Фонда возникает право залога в отношении переданного пострадавшему гражданину жилого помещения.

6. Предоставление отчетности

6.1. Фонд представляет Совету Фонду ежеквартальную отчетность о ходе работы с задолженностью пострадавших граждан в срок, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным периодом.

6.2. Отчет должен содержать информацию о размере задолженности по каждому пострадавшему гражданину на отчетную дату.

6.3. По письменному требованию члена Совета Фонда отчетность может быть подготовлена по состоянию на иную отчетную дату.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящие Правила утверждаются Советом Фонда.

7.2. Настоящие Правила подлежат размещению на официальном сайте Фонда main@fpdrt.ru

В настоящем документе пронумеровано и прошито 4
(Четыре) листа

Секретарь Совета Фонда:

Д.Р. Урманов

