

## Почему принято решение о восстановлении прав дольщиков домов застройщиков–банкротов «Капстройинвест» и «Экоград» через выплату компенсаций?



В соответствии с законом Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства принимает решение о способе восстановления прав дольщиков исключительно в интересах граждан, рассматривая вариант завершения строительства или выплаты компенсаций.

Летом этого года (27.06.19) был принят Федеральный закон №151 и осенью отдельные законодательные акты Российской Федерации, которые наделили Фонд защиты прав дольщиков полномочиями и обязательствами, по принятию решений о способе восстановления прав дольщиков Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства всегда рассматривает оба варианта: как достройки, так и выплаты компенсаций.

### В отношении ЖК «Окский берег» Наблюдательным советом Фонда было принято четыре отдельных решения:

- В отношении 10 домов, расположенных по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, пр. Лесной, 1, 1/1; пр. Родниковый, 3, 3/1; Нахимова, 1, 3; пр. Олимпийский, 10, Приокская, 4, 6, 8  
(далее – 1 группа домов);
- В отношении 13 домов, расположенных по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, Индустриальная, 1, 1а; Победная, 25, 27, 29; Славянская, 106; Северная, 34, 36; Ялтинская, 1, 3, 5, 7, 9ж  
(далее – 2 группа домов);
- В отношении 24 домов, расположенных по адресу: Нижегородская обл., Богородский р-н, п. Новинки, ЖК Окский берег, ул. Казанская д. 10, 2, 2/1, 4, 8, ул. Парковая, д. 1, 3, 5, ул. Солнечная д. 2, 223, 223/1, 225, 225/1, 4, 4/1, 6, ул. Торговая д. 1, 11, 3, 5, 5/1, 7, 7/1, 9  
(далее – 3 группа домов);
- В отношении 9 домов, расположенных по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, ЖК Окский берег, ул. Диагональная, д. 10, 10/1, 10/2, ул. Мартовская, д. 3, 3/1, 5, 5/1, 7, 7/1  
(далее – 4 группа домов).

Указанные группы домов сформированы на основании Проекта планировки территории и Договоров на комплексное освоение территории. При принятии решения сравнивались показатели размера выплат и стоимости завершения строительства, по итогам сравнения размер выплат оказался меньше чем стоимость завершения строительства:

- В отношении 1 группы домов размер выплат составил 582,6 млн. руб., при стоимости завершения строительства **1 195,4 млн. руб.**;
- В отношении 2 группы домов размер выплат составил 497,9 млн. руб., при стоимости завершения строительства **1 243,7 млн. руб.**;
- В отношении 3 группы домов размер выплат составил 985,9 млн. руб., при стоимости завершения строительства **1 448,7 млн. руб.**;
- В отношении 4 группы домов размер выплат составил 524,2 млн. руб., при стоимости завершения строительства **1 022,8 млн. руб.**

Данные о размере выплат формировались на основании данных из реестра участников долевого строительства, сформированного конкурсным управляющим и на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости квадратного метра. Данные о стоимости завершения строительства формировались на основании независимой строительно-технической экспертизы.

## Кто и как устанавливает размер компенсации?

Размер выплаты рассчитан индивидуально для каждого дольщика, на основании отчета независимого оценщика о цене квадратного метра равнозначных жилых помещений на первичном рынке на момент выплаты возмещения, умноженной на площадь квартиры, не превышающей 120 квадратных метров.

Размер компенсации не может быть менее уплаченной стоимости договора долевого участия. Таким образом, дольщики получают компенсацию по текущей рыночной стоимости своей недвижимости.

По нежилым помещениям и машино-местам выплата будет соответствовать стоимости заключенного договора.

Средний размер выплаты относительно цены ДДУ составит в среднем:

- В отношении 1 группы домов – **106%**;
- В отношении 2 группы домов – **101%**;
- В отношении 3 группы домов – **118%**;
- В отношении 4 группы домов – **121%**;

Выплаты будут произведены в полном объеме, без вычета подоходного налога, в рублях и осуществляться банком-агентом Фонда.

Индивидуальный расчет выплаты будет доступен в ближайшее время на сайте фонда ([фонд214.рф](http://фонд214.рф)).

## Как записаться на получение компенсации и что для этого необходимо?

Запись на удобное время и дату для предоставления в банк всех необходимых документов начнется **28 января 2020 года**.

Получить информацию о перечне подразделений Банка, осуществляющих выплату, и режиме их работы, а также записаться на подачу заявлений о выплате возмещений, можно на официальном [сайте Фонда – фонд214.рф](http://сайте Фонда – фонд214.рф), а также по телефонам горячей линии: **8-800 7007-214**.

Перечень необходимых для получения выплаты документов размещен на сайте Фонда во вкладке по соответствующему дому. Помимо иных документов, для получения выплат потребуется получить выписку из реестра требований кредиторов, указанную выписку можно получить у конкурсного управляющего. При наличии кредитного договора, предусматривающего залог объекта долевого строительства, выплата возмещения будет производиться Фондом на залоговый счет участника долевого строительства.

При поступлении суммы возмещения на указанный залоговый счет часть денежных средств будет списана в пользу кредитной организации – залогодержателя объекта долевого строительства, а остальная часть перейдет в распоряжение участника долевого строительства.

## **Если все дольщики согласятся на получение компенсаций, что будет с недостроенными домами? Снос и демонтаж?**

Недостроенные объекты остаются в конкурсной массе для реализации  
Конкурсным управляющим с торгов.