

1. Когда (в какие сроки) будет подготовлен отчет об оценке стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения, предусмотренный статьей 4 Закона № 320-КЗ, и будет ли доведен данный отчет для ознакомления до пайщиков?

Ответ: *Отчет будет подготовлен после принятия Решения о признании проблемного объекта соответствующим условиям, именно предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 1 Закона № 320-КЗ.*

Фонд в течении 10 рабочих дней после принятия Решения, осуществляет мероприятия, связанные с подготовкой отчета об оценке (проводит закупку на оказание услуг по подготовке отчета об оценке в отношении соответствующего проблемного объекта).

Получение отчета планируется в течении 15 рабочих дней после заключения договора на оказание услуг по подготовке отчета об оценке.

2. Под какой вид дохода в соответствии со Статьей 217 Налогового кодекса РФ попадает единовременная выплата? Вопрос по НДФЛ облагается или нет?

Ответ: *В мае 2023 Госдума РФ одобрила во втором и третьем чтениях законопроект, освобождающий от налога на доходы физических лиц (НДФЛ) дольщиков, права которых на жилье восстанавливаются с помощью региональных механизмов.*

Согласно Законопроекту, предлагается внести изменения вносятся в п. 71 ст. 217 НК РФ дополнив словами «и в соответствии с законами субъектов РФ по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности застройщиков».

Соответственно после вступления в законную силу внесенных изменений, пайщики ЖСК Хасанский будут освобождены от уплаты НДФЛ.

3. Согласно статье 5 закона 320-КЗ финансирование осуществляется в пределах ассигнований, установленных законом РК о краевом бюджете. Вопрос- произведена ли корректировка краевого бюджета с добавлением расходов на выплаты пайщикам кооператива и если да, то реквизиты краевого закона о поправке и сумму?

Ответ: *По состоянию на текущую дату за Минтрудом в бюджете Приморского края зарезервирована сумма в размере 631 млн. рублей в целях реализации Закона № 320-КЗ 30.03.23*

4. Подпунктом "в" пункта "3" порядка включения в краевой реестр предусмотрено приложение "2" (выписка). Вопрос- как с ним (с реестром) можно ознакомиться и кто ее (выписку) будет выдавать или потребуется выписка, выданная ранее КУ?

Ответ: *С реестром участников строительства пайщики вправе ознакомиться по запросу у конкурсного управляющего.*

Выписку необходимо запросить у конкурсного управляющего по Форме, предусмотренной Порядком. Обращаем внимание, что все графы в Выписке должны быть заполнены. Ранее выданная выписка не соответствует Порядку.

5. Добрый день. Хотелось бы конкретики в части возврата мат.капитала, чтоб не возникало неясностей и дальнейших «трений» с Пенсионным фондом РФ.

Ответ: Согласно Порядку предоставления единовременной денежной выплаты пострадавшим участникам строительства, Уполномоченный орган в сфере социальной защиты населения в течение пяти рабочих дней со дня договора уступки/безвозмездного договора, направляет запрос в ПФР об использовании пострадавшим гражданином средств мат.капитала для приобретения жилого помещения в проблемном объекте.

В случае использования пострадавшим гражданином средств мат. капитала, сумма единовременной выплаты уменьшается на сумму использованного материнского капитала, о чем гражданину направляется уведомление с размером суммы полагающейся выплаты. При этом, денежные средства мат. капитала подлежат возврату в ПФР.

Чтобы получить право на повторное использование средств материнского капитала, пайщикам необходимо обратиться в суд, согласно судебной практике решения принимаются в пользу граждан.

В случае необходимости Фонд окажет необходимую консультационную помощь гражданам.

6. Стоимость м2. Порядок определения стоимости (источники рыночной стоимости) оценщиком Фонда. Доступ дольщика к результатам оценки. Порядок обжалования в случае несогласия.

Ответ: Оценка будет проводиться оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами в области оценочной деятельности.

Предоставление отчета об оценке пайщикам действующими НПА не предусмотрен.

В случае несогласия с определенным размером единовременной выплаты пайщик вправе обратиться в суд с заявлением о признании решения в данной части незаконным. По результатам совещания будет рассмотрен вопрос о возможности предоставления выписки из отчета об оценке в отношении конкретного помещения.

7. Проживаем в другом регионе, возможно ли заявление подписывать по электронной подписи или строго присутствие лично?

Ответ: можно почтой, но копии документов должны быть заверены нотариально. Выписка, выданная конкурсным управляющим, должна быть в оригинале.

8. Какую доверенность оформлять на представителя дольщика, обычную или нотариальную?

Ответ: Нотариальная.

9. Заявление от имени дольщика или представителя? Форма заявления?

Ответ: По выбору заявителя. Форма заявления утверждена Порядком.

10. Каким образом комиссия будет уведомлять гражданина о включении в краевой реестр и размере выплаты?

Ответ: Уведомление о принятии Комиссией решения о включении в краевой реестр с указанием определенного Комиссией размера единовременной выплаты либо об отказе во

включении в краевой реестр направляется гражданину уполномоченным органом в течение двух рабочих дней со дня подписания соответствующего протокола Комиссии способом, указанным в заявлении.

11. Каким образом уполномоченный орган уведомляет о заключении договора?

Ответ: Уполномоченный орган в течении 10 рабочих дней со дня регистрации заявления уведомляет гражданина о дате, времени и месте заключения договора уступки/безвозмездного договора. В день подписания договора уступки пострадавшим гражданином либо его уполномоченным представителем выдается - один экземпляр договора уступки.

12. После включения в краевой реестр, пострадавший гражданин обращается в **Уполномоченный орган** с заявлением о заключении договора уступки права требования и (или) безвозмездного договора, предусматривающего передачу пострадавшим участником строительства уполномоченному органу в сфере управления имуществом доли в праве собственности на объект незавершенного строительства (проблемный объект). Кто это конкретно?

Ответ: Министерство имущественных и земельных отношений Приморского края

13. Вопросы по договору.

а) Отличие договора уступки от безвозмездного договора. Какой в каком случае или у всех одинаково?

Ответ: Безвозмездный договор и договор уступки заключается в случае наличия судебного акта о признании права собственности на долю в праве на объект незавершенного строительства. В случае отсутствия судебного акта заключается только договор уступки права требования.

б) Будет ли возможность предварительного ознакомления дольщика с текстом?

Ответ: При уведомлении о возможности заключения договора уступки пайщикам будет направляться проект договора. Проект договора уступки будет предоставлен пайщикам для ознакомления.

в) Указывается ли сумма в договоре уступки?

Ответ: Да, сумма указывается

Если да, вопрос про налог 13%?

Ответ на вопрос № 4

г) Как оговариваются сроки вступления договора в силу, с момента подписания или **сразу после получения единовременной выплаты дольщиком?** (Нужно урегулировать защищённость дольщика в данном случае)

Ответ: С момента подписания.

Пайщик получает выплату после передачи прав требования (заключения договора). Отказ в предоставлении выплаты после заключения договора уступки Порядком не предусмотрен.

О начале приема заявлений от пайщиков будет сообщено дополнительно.