

ИНФОРМАЦИЯ

об исполнении рекомендаций "парламентского часа" на тему "Защита прав и законных интересов участников долевого строительства жилья на территории Волгоградской области", утвержденных постановлением Волгоградской областной Думы от 14 сентября 2017 г. № 47/3265, и планы по решению проблем граждан-участников долевого строительства жилья на территории Волгоградской области

В Волгоградской области в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", строится 151 многоквартирный дом с привлечением денежных средств 7988 граждан по договорам участия в долевом строительстве.

В реестр пострадавших граждан (далее – Реестр) по состоянию на 01.05.2019 включены сведения о 15 объектах (26 многоквартирных домах, 677 граждан). Включение в Реестр носит заявительный характер, осуществляется в соответствии с критериями, установленными приказом Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр (к проблемным отнесены дома, по которым застройщиком не выполнены обязательства перед дольщиками более 6 месяцев и обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве не обеспечены страхованием гражданской ответственности застройщика или в отношении застройщика введены процедуры банкротства).

Вместе с тем, в целях совершенствования существующих в Волгоградской области мер, направленных на решение проблем обманутых дольщиков, 26.11.2018 принят Закон Волгоградской области № 123-ОД "О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области". Закон содержит перечень механизмов, которые могут применяться для поддержки граждан, пострадавших в результате неисполнения застройщиками своих обязательств.

Во исполнение положений указанного закона инспекцией государственного строительного надзора Волгоградской области принят приказ от 11.12.2018 № 33-н, которым утверждены критерии домов, имеющих признаки проблемных объектов (к "проблемным" отнесены дома, по которым застройщиком не выполнены обязательства перед дольщиками более 1 месяца вне зависимости от обеспеченности договоров страхованием гражданской ответственности застройщиков).

В соответствии с утвержденными критериями в перечень "проблемных объектов" включены сведения о 24 объектах (48 многоквартирных домах), к строительству которых привлечены денежные средства порядка 3,5 тыс. граждан (из них количество граждан, обязательства перед которыми просрочены на момент включения в перечень, составляет 2,5 тыс. граждан).

Администрация Волгоградской области принимает все возможные меры, направленные на решение проблем всех пострадавших граждан.

По результатам проведенной работы в 2014–2018 годах удовлетворены требования 4797 граждан по 54 многоквартирным домам. Из них в 2018 году удовлетворены требования 1280 граждан по 9 многоквартирным домам и трем секциям двух многоквартирных домов.

Также в 2018 году возобновлено строительство 5 "проблемных объектов":

ЖК "Парк Европейский" (13 домов, 1390 граждан) по ул.64-й Армии, 139, 141 Кировского района Волгограда, застройщик ООО "Орион";

ЖК "АхтубаСитиПарк" (2 дома, 234 гражданина), по пр.Ленина, 324в в г.Волжский Волгоградской области, застройщик ООО "АхтубаСитиПарк";

ЖК "Чайка 2" (1 дом, 203 гражданина), дом № 1 по ул.Хорошева и ул.Космонавтов в мкр.132 Дзержинского района, застройщик ООО "ДомСтройИнвест";

ЖК "Алфавит" (1 дом, 22 гражданина), по ул.Двинская, 47а Дзержинского района Волгограда, застройщик ООО "Алфавит";

ЖК "Петровский" (1 МКД, 166 граждан) по ул.Цимлянской в Советском районе Волгограда, застройщик ООО "Стандарт".

Кроме того, проведена работа по передаче 2 объектов новым добросовестным застройщикам в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с согласованием передачи объекта и обязательств перед дольщиками Минстроем России):

ЖК "Эдем" (1 дом, 125 граждан), по бульвару 30 лет Победы, 32 Дзержинского района Волгограда, застройщик ЗАО "СК "ВолгоСтройИнвест". Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 18.04.2019 объект передается ООО "ВПСК";

ЖК "Гринвич" (1 дом, 39 граждан), на ул.Коммунистической Волгограда, застройщик ООО "Авто-С". Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 30.04.2019 объект передается ООО "Пересвет-Юг".

В 2019 году удовлетворены денежные требования граждан ЖК "Три Тополя" (1 дом, 2 гражданина) МКД № 1 по ул.Карбышева, 181 в г.Волжский путем предоставления им социальных выплат.

В целях создания благоприятных условий для привлечения добросовестных застройщиков к завершению строительства "проблемных объектов" в 2018 году применены следующие меры поддержки.

1. Приобретение Волгоградским фондом жилья и ипотеки, АО "ВАИЖК" свободных квартир в "проблемных объектах";

2. Финансирование за счет областного бюджета затрат на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов, сведения о которых содержатся в Реестре;

3. Предоставление социальных выплат гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, чьи права нарушены и не могут быть восстановлены путем завершения строительства многоквартирного дома и передачи им жилого помещения;

4. Предоставление добросовестным застройщикам, принявшим на себя обязательства по достройке "проблемных объектов", земельных участков без торгов в порядке, предусмотренном Законом Волгоградской области от 30.06.2015 № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны

соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов";

5. Установление льготной ставки по арендной плате за пользование земельным участком, предоставленным для завершения строительства проблемного объекта;

6. Предоставление новому добросовестному застройщику субсидии на возмещение затрат на завершение строительства объекта;

7. Компенсация гражданам части расходов по оплате процентов по ипотечным кредитам, использованным гражданами для приобретения жилого помещения в "проблемном объекте" по договору участия в долевом строительстве, заключенному не ранее 1 января 2018 г.

На цели урегулирования проблемы обманутых дольщиков в 2018 году направлено 210 млн.рублей средств поддержки по всем указанным мерам (на 2019 год и плановый период 2020–2021 годов на данные цели предусмотрено 937 млн.рублей).

На сегодня из 24 находящихся на контроле "проблемных объектов" (48 многоквартирных домов):

по 10 объектам (24 дома, 2659 граждан) – к достройке привлечены добросовестные застройщики (подрядчики, инвесторы);

по 4 объектам (13 домов, 254 гражданина) – достройка осуществляется застройщиками самостоятельно под контролем Облстройнадзора. Регионом оказывается содействие в урегулировании проблемных вопросов достройки объектов;

по 1 объекту (1 дом, 59 граждан) – достройка дома по ул.Чуйкова, 51А осуществляется за счет средств граждан-инвесторов. Застройщик объекта ФКУ УС УФСИН России по Волгоградской области не принимает мер по достройке. С целью завершения строительства объекта с привлечением средств областного бюджета в 2015 году было принято решение о безвозмездной передаче 7 квартир в объекте из федеральной собственности в собственность Волгоградской области. ФСИН России данный механизм достройки объекта был согласован, однако в марте 2019 года ФСИН России отказал в безвозмездной передаче квартир в собственность Волгоградской области и предложил их равноценный обмен, что влечет за собой невозможные затраты Волгоградской области по достройке дома. В качестве способа завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию в настоящее время реализуется механизм понуждения ФКУ УС УФСИН России по Волгоградской области в судебном порядке обеспечить завершение строительства и ввод в эксплуатацию всего объекта целиком.

по 4 объектам (4 дома, 26 граждан) в государственную программу Волгоградской области "Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Волгоградской области" на 2016–2020 годы внесены изменения, предусматривающие ассигнования на предоставление социальных выплат;

по 5 объектам (6 домов, 557 граждан) осуществляется поиск добросовестного застройщика, готового принять на себя обязательства

по достройке объекта, с возможностью предоставления ему реализуемых мер поддержки. Из них по 3 объектам (4 дома, 490 граждан) уже получено предварительное согласование добросовестного застройщика на достройку объектов. В настоящее время прорабатываются условия соглашения о реализации инвестиционного проекта при условии завершения строительства "проблемных объектов".

Работа по формированию фонда земельных участков, которые могут быть предоставлены в аренду без торгов лицам, взявшим на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию "проблемных объектов" ведется органами исполнительной власти Волгоградской области на постоянной основе.

Предоставление земельных участков застройщикам-инвесторам в аренду без торгов является одной из самых действенных и эффективных мер, направленных на восстановление прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Так, с сентября 2017 года по настоящее время заключены соглашения с 5 застройщиками-инвесторами, принявшими на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию 6 "проблемных объектов" (5 МКД, 805 семей), и в качестве меры поддержки таким застройщикам предоставляются земельные участки в аренду без торгов.

Между органами исполнительной власти Волгоградской области и застройщиками налажено эффективное взаимодействие по оперативному рассмотрению предлагаемых земельных участков на их инвестиционную привлекательность.

За указанный период в фонд земельных участков, которые могут быть предоставлены в аренду без торгов лицам, взявшим на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию "проблемных объектов", включались 53 земельных участка, все участки рассматривались потенциальными застройщиками-инвесторами на предмет их инвестиционной привлекательности.

Планы по решению проблем граждан – участников долевого строительства жилья на территории Волгоградской области:

до конца 2019 года планируется ввести в эксплуатацию (удовлетворить требования граждан иным способом) 14 домов и одну секцию многоквартирного дома, будет решена проблема 1288 граждан;

в 2020 году планируется ввести в эксплуатацию (удовлетворить требования граждан иным способом) 17 домов, будет решена проблема 1129 граждан;

в 2021 году планируется ввести в эксплуатацию (удовлетворить требования граждан иным способом) 8 домов, будет решена проблема 755 граждан.

в 2022–2023 годах планируется ввести в эксплуатацию (удовлетворить требования граждан иным способом) 9 домов, будет решена проблема 383 граждан.