

Приложение

к постановлению Волгоградской
областной Думы

от 04 июля 2019 г. № 73/5493

РЕКОМЕНДАЦИИ

"парламентского часа" на тему "О защите прав пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области"

Заслушав и обсудив доклад заместителя Губернатора Волгоградской области Гречиной В.Н. о ситуации в сфере долевого строительства многоквартирных домов и нарушениях прав граждан – участников долевого строительства жилья на территории Волгоградской области, депутаты Волгоградской областной Думы отмечают, что в настоящее время благодаря масштабной совместной работе Администрации Волгоградской области, депутатского корпуса, органов местного самоуправления Волгоградской области и правоохранительных органов достигнуты положительные результаты в решении проблем 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 девяти многоквартирным домам и трем секциям двух многоквартирных домов.

Также в 2018 году возобновлено строительство пяти проблемных объектов:

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

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

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

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

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

Кроме того, проведена работа по передаче добросовестным застройщикам в порядке, установленном Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с согласованием передачи объектов

и обязательств перед участниками долевого строительства Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации) следующих объектов:

ЖК "Эдем" (1 дом, 125 граждан) по бульвару 30 лет Победы, 32 в Дзержинском районе Волгограда, застройщик ЗАО "СК "Волго-Строй-Инвест". Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 18 апреля 2019 г. объект передается ООО "ВПСК";

ЖК "Гринвич" (1 дом, 39 граждан) по ул. Коммунистической в Центральном районе Волгограда, застройщик ООО "Авто-С". Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 30 апреля 2019 г. объект передается ООО "Пересвет-Юг".

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

В целях совершенствования существующих в Волгоградской области мер, направленных на решение проблем обманутых дольщиков, был принят Закон Волгоградской области от 26 ноября 2018 г. № 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 издан приказ от 11 декабря 2018 г. № 33-н "Об утверждении Порядка ведения перечня многоквартирных домов, имеющих признаки проблемных объектов", которым установлены критерии отнесения многоквартирных домов к числу многоквартирных домов, имеющих признаки проблемных объектов (к проблемным отнесены дома, по которым застройщиком не выполнены обязательства перед участниками долевого строительства более одного месяца вне зависимости от обеспеченности договоров участия в долевом строительстве страхованием гражданской ответственности застройщиков).

В соответствии с установленными критериями в перечень многоквартирных домов, имеющих признаки проблемных объектов, включены сведения о 24 объектах (48 многоквартирных домов), для строительства которых привлечены денежные средства около 3,5 тысяч граждан (из них количество граждан, обязательства перед которыми просрочены на момент включения в перечень, составляет 2,5 тысяч).

На цели урегулирования проблемы обманутых дольщиков в 2018 году было направлено 210 млн рублей средств поддержки, на 2019 год и плановый период 2020–2021 годов предусмотрено выделение 937 млн рублей.

По состоянию на 15 мая 2019 года 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 инспекции государственного

строительного надзора Волгоградской области. Регионом оказывается содействие в урегулировании проблемных вопросов достройки объектов;

по 1 объекту (1 дом, 59 граждан) – дом № 51А по ул. им. маршала Чуйкова в Центральном районе Волгограда – достройка осуществляется за счет средств граждан-инвесторов. Застройщик объекта федеральное казенное учреждение "Управление строительства Управления Федеральной службы исполнения наказаний по Волгоградской области" (далее – 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 семи квартир в объекте из федеральной собственности в собственность Волгоградской области. Федеральная служба исполнения наказаний согласовала данный механизм достройки объекта, однако в марте 2019 года отказала в безвозмездной передаче квартир в собственность Волгоградской области и предложила их равноценный обмен, что влечет за собой невосполнимые 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 к обеспечению завершения строительства и вводу 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.

Для решения проблем граждан – участников долевого строительства жилья на территории Волгоградской области планируется ввести в эксплуатацию (удовлетворить требования граждан иным способом):

до конца 2019 года – 14 домов и одну секцию многоквартирного дома (1288 граждан);

в 2020 году – 17 домов (1129 граждан);

в 2021 году – 8 домов (755 граждан);

в 2022 и 2023 годах – 9 домов (383 гражданина).

Оценивая положительно деятельность органов власти всех уровней на территории Волгоградской области по решению вопросов завершения строительства многоквартирных домов и в целях защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед

которыми не исполняются застройщиками, участники "парламентского часа" решили р е к о м е н д о в а т ь:

1) Волгоградской областной Думе совместно с Администрацией Волгоградской области продолжить работу по определению на законодательном уровне мер государственной поддержки, оказываемых в целях восстановления нарушенных прав участников долевого строительства на территории Волгоградской области;

2) Администрации Волгоградской области:

продолжить работу по реализации мероприятий, направленных на решение проблем граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

продолжить работу по созданию благоприятных условий для инвесторов в целях принятия ими на себя обязательств по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемных объектов;

в связи с изменениями, внесенными в законодательство о долевом строительстве, в том числе в части перехода с 1 июля 2019 года на проектное финансирование и возможности привлечения денежных средств участников долевого строительства путем размещения таких средств только на счетах эскроу провести работу с застройщиками, осуществляющими строительство многоквартирных домов на территории Волгоградской области, направленную на недопущение появления новых проблемных объектов;

3) ФКУ УС УФСИН России по Волгоградской области обеспечить завершение строительства многоквартирного дома № 51А по ул. им. маршала Чуйкова в Центральном районе Волгограда и выполнить все мероприятия, необходимые для ввода его в эксплуатацию.

Председатель
Волгоградской областной Думы



Н.П.Семисотов