



ДУМА
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Депутатские слушания

«Совершенствование законодательных механизмов защиты прав и интересов участников долевого строительства»

28 июля 2017 года

Информационно-аналитические материалы

I. Обзор нормативной правовой базы по защите прав граждан - участников долевого строительства

1.1. Федеральные НПА

- ✓ **Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 01.07.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Закон призван регулировать отношения между гражданином (дольщиком) и застройщиком (юрлицом). Однако первоначальный его вариант оставлял много лазеек для недобросовестных застройщиков. Поэтому скандалы, связанные с невыполнением застройщиком своих обязательств, продолжались, и количество обманутых дольщиков только росло, достигнув пика в 2015 году. Их число начало снижаться, когда в 2016 году были приняты важнейшие поправки в закон, касающиеся ужесточения требований к документации, которая должна иметься у застройщика, привлекающего средства граждан. Согласно им, застройщик обязан иметь разрешение на строительство, опубликовать проектную декларацию, иметь документы на землеотвод и так далее. В 2016 году были приняты и поправки к уставному капиталу строительной компании - с 1 июля 2017 года размер уставного капитала застройщика будет зависеть от объёмов возводимого жилья. Для небольшой компании, которая строит не более 1,5 тысячи квадратных метров жилья, необходим уставной капитал в минимальном размере - 2,5 миллиона рублей. Максимальная планка уставного капитала - 1,5 миллиарда рублей, он должен быть у застройщика, площадь всех возводимых объектов которого более 500 тысяч квадратных метров. Сейчас в Госдуме прошла первое чтение одна из самых важных поправок в закон - о создании Компенсационного фонда долевого строительства. Фонд будет формироваться из обязательных взносов, которые станет вносить каждый застройщик, занимающийся долевым строительством.

Статья 23.2. Меры дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства

1. В целях дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве, по решению Правительства Российской Федерации может быть создан фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Порядок управления указанным в части 1 настоящей статьи фондом, размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, условия и порядок использования средств фонда, а также правила размещения и инвестирования средств фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации и с учетом требования части 3 настоящей статьи.

3. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщика в указанный в части 1 настоящей статьи фонд не может быть установлен свыше одного процента от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика.

✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. N 1310 «О защите прав граждан-участников долевого строительства»

В соответствии со статьей 23.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (*создание фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости*) Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Для организации деятельности фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков,

привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - застройщики), Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от имени Российской Федерации принять в соответствии с пунктом 3 статьи 15 Федерального закона «О некоммерческих организациях» права учредителя некоммерческой организации, созданной единым институтом развития в жилищной сфере в организационно-правовой форме фонда (далее - организация).

2. Установить, что:

а) основной целью деятельности организации является защита прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве;

б) основными функциями организации являются:

формирование фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств фонда (далее - компенсационный фонд);

контроль за поступлением взносов застройщиков в компенсационный фонд;

осуществление за счет средств компенсационного фонда выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве при банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Федеральный закон о банкротстве);

в) функции и полномочия учредителя организации от имени Российской Федерации осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

г) имущество организации составляют компенсационный фонд, добровольные имущественные взносы и пожертвования, а также иные источники в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Устав организации должен предусматривать:

а) наименование организации - некоммерческая организация "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства";

б) отнесение к исключительной компетенции высшего коллегиального органа организации в том числе следующих вопросов:

установление предельных долей инвестируемых денежных средств компенсационного фонда по объектам инвестирования и порядок совершения сделок по инвестированию указанных средств;

принятие решений об использовании денежных средств компенсационного фонда.

4. Установить, что застройщики осуществляют обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд с 1 января 2017 г. в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация договора участия в долевом строительстве таких объектов недвижимости с первым участником долевого строительства осуществляется после 1 января 2017 г.

5. Установить, что денежные средства компенсационного фонда должны учитываться на отдельном счете организации, открываемом в российской кредитной организации, соответствующей следующим критериям:

а) наличие генеральной лицензии Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций;

б) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее 25 млрд. рублей, рассчитываемом по методике Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на последнюю отчетную дату;

в) наличие присвоенного кредитного рейтинга долгосрочной кредитоспособности по классификации хотя бы одного из кредитных рейтинговых агентств, включенных в реестр кредитных рейтинговых агентств в соответствии с законодательством Российской Федерации, уровень которого должен быть не более чем на 3 ступени ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте, присвоенного соответствующим кредитным рейтинговым агентством.

6. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

а) обеспечить приведение устава организации в соответствие с настоящим постановлением;

б) осуществлять координацию деятельности организации, а также мониторинг данных о поступлении, расходовании и инвестировании средств компенсационного фонда по форме и в порядке, которые утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

7. Утвердить прилагаемые:

Правила размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства;

Правила осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда.

Правила размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства

1. Настоящие Правила устанавливают перечень активов (объектов инвестирования), порядок и условия размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также имущества, приобретенного за счет средств, полученных в результате размещения и инвестирования средств фонда (далее - компенсационный фонд).

2. Денежные средства компенсационного фонда могут инвестироваться только в следующие активы (объекты инвестирования):

а) государственные ценные бумаги Российской Федерации, в том числе облигации федерального займа;

б) вклады (депозиты) в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте в российских кредитных организациях при соблюдении требований, установленных пунктами 4 и 5 настоящих Правил;

в) ипотечные ценные бумаги, которые включены в один из котировальных списков высшего уровня российских бирж, то есть в котировальный список, для включения в который в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены максимальные требования.

3. Денежные средства, полученные в результате инвестирования, в том числе при совершении операций с указанными в пункте 2 настоящих Правил ценными бумагами, зачисляются на счет некоммерческой организации, функции и полномочия учредителя которой от имени Российской Федерации осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. N 1310 "О защите прав граждан - участников долевого строительства" (далее - организация), на котором учитываются обязательные отчисления (взносы) застройщиков, указанных в пункте 1 настоящих Правил.

Права на ценные бумаги, приобретенные за счет денежных средств компенсационного фонда, учитываются на отдельных счетах депо, открытых организации.

4. Российские кредитные организации, во вклады (депозиты) которых могут инвестироваться денежные средства компенсационного фонда, должны соответствовать следующим критериям:

а) наличие генеральной лицензии Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций;

б) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее 25 млрд. рублей, рассчитываемом по методике Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на последнюю отчетную дату;

в) наличие присвоенного кредитного рейтинга долгосрочной кредитоспособности по классификации хотя бы одного из кредитных

рейтинговых агентств, включенных в реестр кредитных рейтинговых агентств в соответствии с законодательством Российской Федерации, уровень которого должен быть не более чем на 3 ступени ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте, присвоенного соответствующим кредитным рейтинговым агентством.

5. Договор банковского вклада (депозита) может быть заключен организацией с российской кредитной организацией только при наличии в договоре условия о возврате по требованию организации в установленный договором срок суммы депозита и процентов по нему, начисленных исходя из определенной договором процентной ставки и фактического срока действия договора, в случае досрочного расторжения договора в связи с тем, что российская кредитная организация перестала удовлетворять требованиям, предусмотренным настоящими Правилами.

**Правила осуществления обязательных отчислений (взносов)
застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет
обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для
строительства (создания) многоквартирных
домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства
участников долевого строительства, а также использования
средств фонда**

1. Настоящие Правила устанавливают размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства (далее соответственно - застройщики, компенсационный фонд), условия и порядок использования средств компенсационного фонда.

2. Обязательные отчисления (взносы) уплачиваются застройщиком в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в размере одного процента планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика, путем перечисления денежных средств на банковский счет некоммерческой организации, функции и полномочия учредителя которой от имени Российской Федерации осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. N

1310 "О защите прав граждан - участников долевого строительства" (далее - организация), реквизиты которой указаны на официальном сайте организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд единовременно до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства.

4. Средства компенсационного фонда используются:

а) на выплату возмещения в соответствии с пунктом 6 настоящих Правил гражданам - участникам долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве (далее соответственно - граждане, возмещение);

б) на оказание финансовой помощи застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее соответственно - приобретатель, Закон о банкротстве), или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному в соответствии с Законом о банкротстве в целях завершения строительства объекта недвижимости и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанном объекте недвижимости участникам долевого строительства (далее - кооператив).

5. Решение об использовании денежных средств компенсационного фонда в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил принимается высшим коллегиальным органом организации. В случае если размер средств, необходимых для оказания финансовой помощи приобретателю или кооперативу, будет меньше размера средств, необходимых для выплаты возмещения гражданам, принимается решение об использовании средств компенсационного фонда в соответствии с подпунктом "б" пункта 4 настоящих Правил. Такие решения могут быть приняты в ходе конкурсного производства не ранее закрытия реестра требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.

6. Выплата возмещения гражданину осуществляется при соблюдении следующих условий:

а) в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для долевого строительства которого привлечены денежные

средства гражданина, застройщиком уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;

б) застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство;

в) по истечении 6 месяцев со дня признания застройщика банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве отсутствует определение арбитражного суда о передаче прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участникам строительства кооперативу, или определение арбитражного суда о передаче участникам долевого строительства в собственность жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого завершено, или определение арбитражного суда о передаче приобретателю прав застройщика на объект незавершенного строительства, на земельный участок и обязательств застройщика.

7. Право гражданина на выплату возмещения возникает со дня открытия конкурсного производства в отношении застройщика.

Выплата гражданам возмещения осуществляется в размере цены договора участия в долевом строительстве в период после принятия соответствующего решения высшим коллегиальным органом организации и до завершения процедуры конкурсного производства.

8. В случае несоблюдения гражданином указанного в пункте 7 настоящих Правил срока для обращения с заявлением о выплате возмещения такая выплата может осуществляться при наличии одного из следующих обстоятельств:

а) если обращению с заявлением о выплате возмещения препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при указанных условиях обстоятельство (непреодолимая сила);

б) если гражданин проходил (проходит) военную службу по призыву или находился (находится) в составе Вооруженных Сил Российской Федерации (других войск, воинских формирований, органов), переведенных на военное положение, - на период такой службы (военного положения);

в) если причина пропуска указанного срока связана с личностью гражданина (в том числе с его тяжелой болезнью, беспомощным состоянием).

9. При обращении с заявлением о выплате возмещения гражданин представляет:

а) заявление о выплате возмещения по форме, утвержденной организацией;

б) документ, удостоверяющий личность;

в) выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

10. При обращении представителя гражданина с заявлением о выплате возмещения наряду с документами, указанными в пункте 9 настоящих Правил, представляется также нотариально удостоверенная доверенность.

11. Организация в течение 14 дней со дня принятия решения о выплате возмещения гражданам размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщение о месте, времени, форме и порядке приема заявлений граждан о выплате возмещения.

12. Выплата возмещения осуществляется за счет средств компенсационного фонда в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином документов, указанных в пунктах 9 и 10 настоящих Правил.

13. Прием от граждан заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплата возмещения осуществляются через банки-агенты, соответствующие критериям, установленным пунктом 4 Правил размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. N 1310 "О защите прав граждан - участников долевого строительства".

14. Выплата возмещения осуществляется в валюте Российской Федерации.

1.2. Региональные НПА

- ✓ **Закон Республики Саха (Якутия) от 29.03.2012 1046-3 № 993-IV «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших в результате неисполнения застройщиками своих обязательств»**

В законе использованы понятия пострадавший участник строительства, проблемный объект, установлена форма учета пострадавших дольщиков – реестр, формы и порядок предоставления мер государственной поддержки пострадавших участников строительства:

1. Формами предоставления мер государственной поддержки пострадавших участников строительства, осуществлявшегося на территории Республики Саха (Якутия), являются:

1) осуществление за счет средств государственного бюджета Республики Саха (Якутия) денежной выплаты пострадавшим участникам строительства;

2) оказание содействия застройщикам, взявшим на себя обязательства по удовлетворению требований пострадавших участников строительства;

3) предоставление жилищно-строительным кооперативам, созданным пострадавшими участниками строительства, включенными в реестр, субсидий за счет средств государственного бюджета Республики Саха (Якутия) на покрытие части расходов, связанных с завершением строительства проблемного объекта.

2. Пострадавшим участникам строительства, осуществлявшегося на территориях иных субъектов Российской Федерации, предоставляются денежные выплаты за счет средств государственного бюджета Республики Саха (Якутия).

В 2017 году изменено определение понятия «пострадавший участник строительства». Теперь под пострадавшим участником строительства понимается также гражданин, вложивший средства в строительство многоквартирного дома с целью приобретения в собственность квартиры (жилого помещения), в отношении которой (которого) застройщик заключил два и более договора участия в строительстве данного многоквартирного дома. Из полномочий органов местного самоуправления исключена обязанность по представлению в уполномоченный орган государственной власти сформированного перечня проблемных объектов, находящихся на территориях муниципальных образований Республики Саха (Якутия).

✓ **Областной закон Новгородской области от 02.10.2013 N 340-ОЗ «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области»**

Закон регулирует правоотношения, направленные на защиту пострадавших граждан – участников долевого строительства, пострадавших

от неисполнения недобросовестными застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах в срок, определенный договорами участия в долевом строительстве и на предотвращение ситуаций, связанных с нарушением прав данной категории граждан.

В законе использованы понятия недобросовестный застройщик, новый застройщик, проблемный объект, установлен порядок ведения реестров проблемных объектов и реестра пострадавших граждан, меры по защите прав участников долевого строительства, нуждающихся в защите:

Мерами по защите прав участников долевого строительства, нуждающихся в защите, являются:

1) осуществление в порядке, установленном земельным и гражданским законодательством, мер по прекращению прав недобросовестного застройщика на земельный участок, находящийся в областной собственности или государственная собственность на который не разграничена, предоставленный для строительства проблемного объекта;

2) подбор нового застройщика для завершения строительства проблемного объекта либо для строительства нового объекта с последующей передачей жилых помещений в нем участникам долевого строительства, признанным нуждающимися в защите, в порядке, установленном Правительством Новгородской области;

3) оказание содействия в привлечении инвестиционных ресурсов для завершения строительства проблемных объектов;

4) оказание содействия жилищно-строительным кооперативам, товариществам собственников жилья, созданным в целях защиты прав пострадавших участников долевого строительства, по вопросам подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, ввода в эксплуатацию, оформления необходимой документации во взаимодействии с федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления области.

В 2017 году был принят Областной закон Новгородской области от 27.04.2017 N 106-ОЗ «О внесении изменения в статью 2 областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов»

К критериям, одному из которых должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, отнесен следующий: инвестиционный проект в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагает строительство многоквартирных домов и жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии обеспечения прав участников долевого строительства, нуждающихся в защите, на жилые помещения в соответствии с областным законом от 02.10.2013 N 340-ОЗ «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новгородской области».

✓ Закон Калининградской области от 15.02.2012 N 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области»

В законе использованы понятия недобросовестный застройщик, пострадавший участник долевого строительства, инвестор, соглашение, проблемный объект, определены условия, при которых пострадавшим оказывается содействие в завершении строительства проблемного объекта:

1. Оказание содействия пострадавшим участникам долевого строительства в завершении строительства проблемного объекта реализуется при одновременном соблюдении следующих условий:

1) пострадавший участник долевого строительства является членом жилищно-строительного кооператива, объединяющего пострадавших участников долевого строительства, в том числе указанных в абзаце 4 статьи 4 настоящего Закона, по проблемному объекту и обладающего правом на земельный участок, предоставленный для строительства проблемного объекта (далее - жилищно-строительный кооператив);

2) жилищно-строительный кооператив направил в уполномоченный орган обращение с приложением решения указанного жилищно-строительного кооператива об оказании содействия в предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, определенных статьей 4 настоящего Закона.

2. При соблюдении условий, установленных пунктом 1 настоящей

статьи, уполномоченный орган в порядке, установленном Правительством Калининградской области, проводит конкурс на предоставление из областного бюджета некоммерческой организации, не являющейся казенным учреждением, грантов в форме субсидий на проведение комплексной оценки состояния проблемного объекта. Порядок предоставления грантов в форме субсидий устанавливается Правительством Калининградской области.

3. Комплексная оценка состояния проблемного объекта, включающая в себя обследование технического состояния проблемного объекта, его конструкций, элементов, систем инженерного оборудования, а также оценку стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта, проводится на основе задания уполномоченного органа с учетом требований нормативных документов в строительстве.

4. По итогам комплексной оценки некоммерческая организация представляет в уполномоченный орган отчет с предложением о способе завершения строительства проблемного объекта.

5. Уполномоченный орган на основании отчета, указанного в пункте 4 настоящего Закона, принимает решение о применении в отношении проблемного объекта способа завершения строительства в сроки и в порядке, установленном Правительством Калининградской области.

6. В целях содействия в привлечении средств для завершения строительства проблемного объекта (строительства иных многоквартирных домов) способом, определенным уполномоченным органом в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи, и (или) передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства уполномоченным органом проводится конкурс по отбору инвестора.

✓ Закон Тамбовской области от 07.04.2014 N 392-3 «О мерах по защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, перед которыми застройщиками не исполнены обязательства по передаче им жилых помещений, на территории Тамбовской области»

В законе использованы понятия проблемный объект, пострадавший дольщик, установлен порядок проведения конкурса по определению организации, взявшей на себя обязательства по строительству проблемного объекта и предоставления пострадавшим дольщикам жилых помещений с зачетом средств, выплаченных пострадавшими застройщику в стоимость предоставляемых жилых помещений. Установлены меры социальной

поддержки пострадавшим дольщикам – единовременная выплата и условия ее предоставления:

1. Пострадавшим дольщикам, относящимся к одной из категорий граждан, указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи, предоставляется мера социальной поддержки в виде единовременной денежной выплаты на оплату дополнительного соглашения, заключенного с застройщиком, без учета доплаты за площадь, превышающую указанную в договоре участия в долевом строительстве (далее - денежная выплата).

2. Денежная выплата предоставляется пострадавшим дольщикам однократно и в отношении только одного жилого помещения, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) пострадавший дольщик относится к одной из следующих категорий граждан:

многодетные семьи, признанные таковыми в соответствии с Законом области "О социальной поддержке многодетных семей в Тамбовской области" на момент заключения дополнительного соглашения с застройщиком;

лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеющие право на обеспечение жильем в соответствии с Законом Тамбовской области "О дополнительных гарантиях для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей", которыми обязательство по оплате обусловленной договором участия в долевом строительстве цены исполнено с использованием социальной выплаты или иной формы государственной поддержки из бюджета Тамбовской области на приобретение или строительство жилого помещения;

ветераны Великой Отечественной войны, члены семей погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, имеющие право на обеспечение жильем согласно Федеральному закону "О ветеранах", которыми обязательство по оплате обусловленной договором участия в долевом строительстве цены исполнено вложением сертификата;

2) договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома заключен с застройщиком в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

3) на момент заключения договора участия в долевом строительстве

многоквартирного дома застройщик не находился в процедуре банкротства;

4) пострадавшим дольщиком исполнены обязательства по договору участия в долевом строительстве перед застройщиком;

5) пострадавший дольщик внесен в Реестр;

6) общим собранием пострадавших дольщиков проблемного объекта долевого строительства принято решение о достройке проблемного объекта долевого строительства за счет дополнительных средств пострадавших дольщиков;

7) имеется расчет стоимости завершения строительства проблемного объекта долевого строительства и обеспечения ввода в эксплуатацию проблемного объекта долевого строительства;

8) работы на проблемном объекте долевого строительства выполнены в объеме не менее смонтированной коробки здания, устройстве кровли, без инженерных коммуникаций, в соответствии с проектом и подтвержденных актом проверки органа исполнительной власти области, уполномоченного на осуществление регионального государственного строительного надзора;

9) застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями, предусмотренными частями 1, 2 статьи 3 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3. Денежная выплата предоставляется в размере равном цене дополнительного соглашения, заключенного пострадавшим дольщиком с застройщиком, без учета доплаты за площадь, превышающую указанную в договоре участия в долевом строительстве многоквартирного дома, но не более 350000 рублей.

В 2017 году изменениями в данный закон установлено, что с целью признания многоквартирного дома проблемным объектом долевого строительства в уполномоченный орган с заявлением обращаются: некоммерческая организация, созданная пострадавшими дольщиками, участниками долевого строительства данного многоквартирного дома; организация, выигравшая у застройщика, в отношении которого арбитражным судом возбуждено производство по делу о банкротстве, торги по продаже объекта незавершенного строительства с обременением в виде заключенных договоров участия в долевом строительстве и обязательством по достройке объекта незавершенного строительства на приобретаемом

земельном участке; жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, созданный участниками строительства объекта, в отношении застройщика которого арбитражным судом возбуждено производство по делу о банкротстве, и которому переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и на земельный участок под ним. Письменное согласие на обработку персональных данных пострадавшего дольщика к заявлению теперь не прилагается. Предоставление залога имущества областной казны, для обеспечения возврата кредита коммерческим банкам теперь не предоставляется как государственная поддержка организации, взявшей на себя обязательства по строительству проблемного объекта и предоставлению пострадавшим дольщикам жилого помещения.

✓ **Закон Республики Калмыкия от 15.04.2016 N 175-V-3
«О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в
строительство многоквартирных домов на территории Республики
Калмыкия»**

В законе используются понятия недобросовестный застройщик, новый застройщик, проблемный объект, устанавливает формы предоставления мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства:

1. На территории Республики Калмыкия предоставляются меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства в формах:

1) содействия таким гражданам в создании жилищных, жилищно-строительных кооперативов;

2) содействия в регистрации прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в проблемных объектах;

3) осуществления в порядке, установленном действующим законодательством, при наличии правовых оснований, мер по прекращению прав недобросовестного застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта;

4) содействия в завершении строительства проблемного объекта, расположенного на территории Республики Калмыкия;

5) оказания пострадавшим участникам долевого строительства бесплатной юридической помощи по вопросам, связанным с защитой их прав в отношении недобросовестного застройщика;

6) осуществления иных мер в случаях и порядке, предусмотренных

действующим законодательством.

2. В случае если застройщик в установленном порядке признан банкротом, в отношении него введена процедура наблюдения или иные процедуры, применяемые в деле о банкротстве, меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренные настоящим законом, реализуются с учетом установленных федеральным законодательством требований и ограничений, применяемых при банкротстве застройщиков.

✓ **Закон Кировской области от 28.12.2016 N 41-ЗО
«О мерах по защите прав граждан - пострадавших участников
долевого строительства многоквартирных домов на территории
Кировской области»**

В законе использованы понятия пострадавший участник строительства жилья, недобросовестный застройщик, новый застройщик, проблемный объект, установлены формы предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья:

Статья 3. Формы предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья

1. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья предоставляются в следующих формах:

1) освобождение от оплаты по договору, заключаемому с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров, стоимость которых оплачена пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения его обязательств по договору, за вычетом квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более 18 квадратных метров площади жилого помещения на одного члена семьи из трех и более человек, 21 квадратного метра - на одного члена семьи из двух человек, 33 квадратных метров - на одиноко проживающего человека;

2) выкуп новым застройщиком права требования пострадавшего участника строительства жилья к недобросовестному застройщику по цене, соответствующей сумме денежных средств, уплаченной в счет исполнения обязательств по договору, за вычетом квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более стоимости 18 квадратных метров площади жилого помещения на

одного члена семьи из трех и более человек, 21 квадратного метра - на одного члена семьи из двух человек, 33 квадратных метров - на одиноко проживающего человека, указанной в договоре с недобросовестным застройщиком (далее - выкуп права требования).

2. Мера по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренная пунктом 1 части 1 настоящей статьи, предоставляется при наличии у пострадавшего участника строительства жилья действующего договора участия в долевом строительстве, договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом, обязательства по уплате цены которых выполнены пострадавшими участниками строительства жилья в полном объеме.

3. Мера по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренная пунктом 2 части 1 настоящей статьи, предоставляется пострадавшему участнику строительства жилья при наличии иных договоров, не указанных в части 2 настоящей статьи, предусматривающих привлечение денежных средств пострадавших участников строительства жилья в целях строительства многоквартирных домов, а также в случае неисполнения пострадавшим участником строительства жилья в полном объеме обязательства по уплате цены договора участия в долевом строительстве, договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве.

Цена выкупа права требования пострадавшего участника строительства жилья определяется как сумма денежных средств, уплаченных пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения обязательств по договору перед недобросовестным застройщиком с учетом проводившихся ранее деноминаций, без ее индексации к средней рыночной стоимости жилья в Кировской области.

4. Меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные настоящей статьей, предоставляются однократно.

В случае, если недобросовестными застройщиками привлечены денежные средства пострадавшего участника строительства жилья по одному договору на несколько жилых помещений или по нескольким договорам на несколько жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья, предусмотренные пунктом 1 части 1 настоящей статьи, предоставляются в отношении одного из указанных жилых помещений по выбору пострадавшего участника строительства жилья.

5. Пострадавшему участнику строительства жилья, получившему в

соответствии с действующим законодательством возмещение стоимости квадратных метров, которое превышает объемы мер по защите пострадавших участников строительства жилья, установленные пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, меры по защите прав не предоставляются.

6. Новому застройщику, предоставившему меры по защите прав пострадавших участников строительства жилья на территории Кировской области, переходят права требования к недобросовестному застройщику о возврате денежных средств, внесенных пострадавшим участником строительства жилья в счет исполнения обязательств по договору, заключенному пострадавшим участником строительства жилья с недобросовестным застройщиком, за вычетом стоимости квадратных метров, стоимость которых возмещена в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо право требования пострадавшего участника строительства жилья о передаче жилого помещения в проблемном объекте.

✓ **Закон Мурманской области от 19.06.2017 N 2149-01-ЗМО «О полномочиях органов государственной власти Мурманской области в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Мурманской области»**

Определены полномочия в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Мурманской области следующих органов: Мурманской областной Думы, Правительства Мурманской области, уполномоченного органа. Установлено, что уполномоченный орган в установленном им порядке размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет": разъяснения законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в рамках своей компетенции; информацию о строящихся в Мурманской области многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе информацию о проблемных объектах; информацию о проведенных проверках деятельности застройщика. Определены меры поддержки пострадавшим гражданам, которые реализуются путем: оказания содействия в создании жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья; оказания содействия в привлечении средств инвесторов для завершения строительства проблемного объекта; оказания информационной и консультационной поддержки.

✓ **Закон Удмуртской Республики от 8 июля 2014 года N 42-РЗ «О мерах по защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Удмуртской Республики, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков»**

В законе применены следующие термины и понятия:

1) договор - договор участия в долевом строительстве, на основании которого осуществлено привлечение денежных средств гражданина в целях строительства многоквартирного дома, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности;

2) недобросовестный застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществлявшее строительство многоквартирных домов на территории Удмуртской Республики и не исполнившее обязательства по договору перед гражданином;

3) участник долевого строительства, пострадавший от действий (бездействия) недобросовестного застройщика (далее - пострадавший участник строительства) - гражданин Российской Федерации, зарегистрированный по месту жительства (месту пребывания) на территории Удмуртской Республики, чьи денежные средства в соответствии с договором привлечены недобросовестным застройщиком для строительства многоквартирного дома, включенного в соответствии с настоящим Законом в перечень проблемных объектов, перед которым не исполнены обязательства по договору по передаче жилого помещения в многоквартирном доме, соответствующий требованиям, установленным настоящим Законом;

4) новый застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, принявшее на себя обязательства по предоставлению мер по защите прав пострадавших участников строительства в соответствии с настоящим Законом;

5) общая площадь жилого помещения - сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, в том числе лоджий, балконов, террас и веранд, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3;

6) расчетная норма - максимальная общая площадь жилого помещения,

определяемая для предоставления новым застройщиком пострадавшему участнику строительства мер по защите прав пострадавших участников строительства, которая в зависимости от условий договора, ранее заключенного пострадавшим участником строительства с недобросовестным застройщиком, составляет:

а) 36 квадратных метров общей площади жилого помещения - в случае, если по ранее заключенному договору у пострадавшего участника строительства возникало право на однокомнатную квартиру;

б) 54 квадратных метра общей площади жилого помещения - в случае, если по ранее заключенному договору у пострадавшего участника строительства возникало право на двухкомнатную квартиру;

в) 72 квадратных метра общей площади жилого помещения - в случае, если по ранее заключенному договору у пострадавшего участника строительства возникало право на квартиру с количеством комнат три и более;

7) уполномоченный орган - исполнительный орган государственной власти Удмуртской Республики, определенный Правительством Удмуртской Республики для организации и обеспечения предоставления мер по защите прав пострадавших участников строительства.

Установлены следующие меры по защите прав пострадавших участников строительства:

1) освобождение от оплаты по договору (в том числе по договору участия в долевом строительстве), заключаемому с новым застройщиком с целью приобретения жилого помещения в строящемся или построенном многоквартирном доме, в размере стоимости количества квадратных метров, равного количеству квадратных метров жилого помещения, стоимость которых была ранее оплачена пострадавшим участником строительства по договору с недобросовестным застройщиком, но не более расчетной нормы;

2) предоставление денежной выплаты в размере денежных средств, ранее оплаченных пострадавшим участником строительства по договору с недобросовестным застройщиком, но не более стоимости количества квадратных метров, определенной в соответствии с расчетной нормой;

3) предоставление в собственность бесплатно земельного участка для индивидуального жилищного строительства в соответствии с Законом Удмуртской Республики от 16 декабря 2002 года N 68-РЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан из земель,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Удмуртской Республики».

2. Меры, предусмотренные настоящим Законом, предоставляются пострадавшему участнику строительства один раз в отношении одного жилого помещения, предусмотренного в договоре с недобросовестным застройщиком.

В случае если пострадавший участник строительства заключил два и более договора с недобросовестным застройщиком (недобросовестными застройщиками) и (или) заключил договор с недобросовестным застройщиком, предметом которого является передача в собственность пострадавшего участника строительства двух и более жилых помещений, предоставление мер, предусмотренных настоящим Законом, осуществляется в отношении одного жилого помещения по выбору пострадавшего участника строительства.

В случае если пострадавший участник строительства является наследником другого пострадавшего участника строительства, предоставление мер, предусмотренных настоящим Законом, осуществляется в отношении одного жилого помещения по его выбору.

- ✓ **Разъяснения министерства строительного комплекса Московской области. Материал направлен Минстроем МО от 01.03.2017 N 20Исх-3187/20 для размещения в Справочной Правовой Системе КонсультантПлюс.**

Вопрос: Что такое «проблемный объект»?

Ответ: В соответствии с п. 2 ст. 2 Закона Московской области от 01.07.2010 N 84/2010-ОЗ проблемный объект - это расположенный на территории Московской области многоквартирный дом, для строительства которого привлечены денежные средства граждан и (или) иных лиц и в отношении которого установлено одно из следующих обстоятельств:

- по сведениям органов государственного строительного надзора в течение девяти месяцев со дня выдачи разрешения на строительство не получено извещение о начале строительства многоквартирного дома, предусмотренное частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- по сведениям органов государственного строительного надзора строительство многоквартирного дома не осуществляется в течение девяти месяцев, в том числе приостановлено или прекращено, о чем имеются

соответствующие отметки в общем и (или) специальном журналах, в которых ведется учет выполнения работ при строительстве многоквартирного дома;

- строительство многоквартирного дома прекращено или приостановлено при наличии установленных в судебном порядке обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что обязательства по договорам, заключенным с гражданами и (или) иными лицами, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома, не будут исполнены в сроки, предусмотренные такими договорами;

- застройщик просрочил более чем на девять месяцев исполнение обязательств по договорам, заключенным с гражданами и (или) иными лицами, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома.

Вопрос: В чьих полномочиях находится вопрос по признанию объекта жилищного назначения проблемным?

Ответ: В соответствии с ч. 1 ст. 4 Закона Московской области от 01.07.2010 N 84/2010-ОЗ "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области" органы местного самоуправления в пределах своих полномочий принимают решение о признании объекта строительства проблемным, формируют и ведут Перечень проблемных объектов на территории муниципального образования и ежеквартально представляют его в уполномоченный орган - Министерство строительного комплекса Московской области.

Основания для признания объекта проблемным:

- по сведениям органов государственного строительного надзора в течение девяти месяцев со дня выдачи разрешения на строительство не получено извещение о начале строительства многоквартирного дома;

- по сведениям органов государственного строительного надзора строительство многоквартирного дома не осуществляется в течение девяти месяцев, в том числе приостановлено или прекращено;

- строительство многоквартирного дома прекращено или приостановлено при наличии установленных в судебном порядке обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что обязательства по договорам, заключенным с гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома, не будут исполнены в сроки, предусмотренные такими договорами;

- застройщик просрочил более чем на девять месяцев исполнение обязательств по договорам, заключенным с гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома.

Вопрос: Какие права имеются у органов местного самоуправления по решению вопросов проблемных объектов, признанных таковыми согласно Закону Московской области от 01.07.2010 N 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области»?

Ответ: Орган местного самоуправления имеет право:

1) оптимизировать выданные технические условия на присоединения к инженерным сетям;

2) изменять порядок, условия и сроки внесения арендной платы за предоставленный земельный участок для застройщика или нового застройщика;

3) изменять по согласованию с застройщиком или новым застройщиком долю, подлежащую передаче в собственность муниципальному образованию после завершения строительства проблемного объекта.

Вопрос: Может ли орган местного самоуправления привлечь нового застройщика для завершения строительства проблемного объекта, признанного согласно Закону Московской области от 01.07.2010 N 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области»?

Ответ: С целью завершения строительства проблемного объекта орган местного самоуправления принимает решение о привлечении нового застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также рассматривает вопрос об одновременном предоставлении в соответствии с законодательством Российской Федерации дополнительного земельного участка с целью компенсации затрат новому застройщику.

Вопрос: Кто является обманутым дольщиком, и что это означает?

Ответ: Понятие «обманутый дольщик» - обиходно-разговорное определение.

В соответствии с п. 4 ст. 2 Закона Московской области от 01.07.2010 N 84/2010-ОЗ применяется определение "пострадавший соинвестор". Это гражданин, включенный в Реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, за исключением случаев, когда Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено обеспечение исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения в многоквартирном доме такому гражданину.

Вопрос: Где можно получить информацию, является ли строящийся объект проблемным?

Ответ: Министерство строительного комплекса Московской области в рамках своих полномочий осуществляет ведение Сводного перечня проблемных объектов на территории Московской области. Актуальная информация о проблемных объектах Московской области находится на официальном сайте Министерства в разделе "Документы" под заголовком "Долевое жилищное строительство".

Вопрос: Где можно получить информацию, является ли застройщик проблемным?

Ответ: Получить информацию о том, занесен ли застройщик в "черный список" застройщиков Московской области возможно на официальном сайте Министерства строительного комплекса Московской области в разделе "Документы" под заголовком "Долевое жилищное строительство".

Вопрос: Что делать в случае введения процедуры банкротства застройщика?

Ответ: Порядок ведения процедуры банкротства застройщика определен положениями § 7 "Банкротство застройщиков" Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

В случае начала процедуры банкротства застройщика (введения наблюдения) гражданину - участнику долевого строительства объекта, имеющему к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование, необходимо предъявить свои требования к должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения. Указанные требования направляются в арбитражный суд, должнику и временному управляющему с приложением судебного акта или иных документов, подтверждающих обоснованность этих требований.

Указанные требования включаются в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда о включении указанных требований в реестр требований кредиторов. Участники строительства в части требований о передаче жилых помещений имеют право участвовать в собраниях кредиторов и обладать числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 указанного Федерального закона.

✓ **Астраханская область**

✓ **Закон Астраханской области от 1 марта 2011 г. № 20/2011-ОЗ «О внесении изменений в статью 3 Закона Астраханской области «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области»**

Закон направлен на привлечение инвесторов для достройки «проблемных» объектов долевого строительства. Установлено право предоставлять земельные участки для жилищного строительства однократно бесплатно в собственность юридическим лицам, победившим в конкурсах по определению юридического лица, осуществляющего функцию по разрешению ситуаций, связанных с невыполнением застройщиками своих обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства по договорам на строительство многоквартирных домов на территории Астраханской области.

II. Обзор публикаций



Парламентские слушания в Государственной Думе Российской Федерации по проблеме обманутых дольщиков:

**«Формирование эффективных законодательных
механизмов защиты прав и законных интересов
участников долевого строительства»**

3 июля 2017 года

Слушания были организованы профильными комитетами в рамках подготовки ко второму чтению проекта федерального закона №139186-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части защиты прав участников долевого строительства).

В обсуждении правительственного законопроекта приняли участие депутаты Государственной Думы, действующие участники долевого строительства, обманутые дольщики из проблемных регионов (Новосибирская область, Краснодарский край, Самарская область, Москва и Московская область, Санкт-Петербург, Челябинская область и других),

представители Банка России, АИЖК, Министерства строительства и ЖКХ России. Вел дискуссию Председатель Государственной Думы **Вячеслав Володин**, который и выступил с инициативой широкого обсуждения проблемы защиты интересов дольщиков в форме парламентских слушаний.

Открывая заседание, В.Володин отметил, что приглашены 227 дольщиков: и тех, кого законопроект коснется, и тех, кто пострадал, «чтобы найти пути решения и их вопросов», и подчеркнул, что «многие нормы закона нам не нравятся, и мы считаем необходимым их дорабатывать» с тем, «чтобы не допускать повторения того, что произошло на этом рынке, и сделать все, чтобы права граждан были защищены». Это, по его словам «важное, основное, ключевое положение этого закона».

Решение проблемы – ограничение института саморегулирования, возвращение контроля за строительной отраслью и страховым бизнесом

В ходе обсуждения **Вячеслав Володин** не исключил, что необходимость решения проблемы обманутых дольщиков ставит перед властями вопрос об ограничении института саморегулирования и восстановлении контроля за работой отрасли, в том числе за деятельностью страховых компаний. «У нас была дана полная автономия в принятии решений, и это право было реализовано таким образом, что огромные деньги потеряли и обманутые дольщики, и стройиндустрия, наши застройщики», - отмечал спикер, ставя ряд вопросов перед исполнительной властью, в том числе, касающихся эффективности работы действующих в отрасли механизмов и подчеркивая: «Те подходы, которые были реализованы, - с позиции передачи части полномочий к институтам саморегулирования, они привели к тому, что контроль был утрачен, и мы сейчас, в общем-то, возвращаемся к тому, чтобы контроль восстановить».

В ходе слушаний неоднократно называлась цифра - 50 млрд рублей, оказавшихся на счетах проблемных банков, их потеряли обманутые дольщики. Аналогичные вопросы ставились и о деятельности страховых компаний. По заявлению Председателя Госдумы, «страховые компании, которые деньги собрали, отнюдь, они не решали задачи страхования, а получили сверхдоходы и сегодня счастливо живут», поэтому **Вячеслав Володин** считает необходимым доработать законопроект о компенсационном Фонде дольщиков.

Специальный компенсационный фонд нужен, но он должен быть максимально прозрачным

В соответствии с законопроектом, главной мерой обеспечения гарантий дольщикам является создание специального компенсационного

Фонда, покрывающего риски гражданам по договорам долевого участия при строительстве жилья в случае невыполнения застройщиками своих обязательств. Согласно документу, средства Фонда формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств Фонда, добровольных имущественных взносов, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

Концепция законопроекта была ободрена профильным комитетом и комитетами-соисполнителями и принята в первом чтении Госдумой. Вместе с тем, комитеты обратили внимание на серьезные недоработки законопроекта в части непрозрачности использования средств фонда, слабого контроля за его управлением, отсутствия механизма контроля за застройщиками. Также неясны требования к размеру отчислений в Фонд. Есть и другие вопросы, требующие доработки. Помимо этого, немаловажным остается вопрос, разрешения которого ждут сотни тысяч граждан, однако рассматриваемый законопроект его не решает. Это проблема обманутых дольщиков – тех, кто на сегодняшний день вложил деньги в строительство, но остался без жилья. Эти люди ждут помощи государства.

Председатель профильного Комитета Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям **Николай Николаев** уточнил, что целью законопроекта является создание атмосферы доверия и надежности: «Вот, что должно сопровождать долевое строительство - механизм, который, дает возможность людям покупать жилье по доступным ценам, а застройщикам привлекать длинные и дешевые деньги, которые позволяют реализовывать новые проекты жилищного строительства». О его сегодняшней актуальности, по словам депутата, «говорят цифры: дольщики вложили в строительство более 4,5 триллионов рублей, на которые было построено более 12 тысяч многоквартирных домов общей площадью более 110 миллионов квадратных метров». Но существующая система гарантирования этих сделок - обязательное страхование ответственности застройщиков - показала свою неэффективность.

Президентом России в 2016 году было дано поручение о создании государственного фонда, который гарантировал бы безопасность вложений граждан - участников долевого строительства. Для защиты интересов «будущих дольщиков» принимается данный законопроект. Однако, по его словам, эксперты профильного Комитета Госдумы увидели в тексте положения, которые не гарантируют соблюдение прав граждан, и, более того, открывают новые возможности для злоупотреблений при

распоряжении собранными средствами. «За прошедшие после рассмотрения законопроекта в первом чтении десять дней была проделана большая работа, и нам уже удалось договориться с Правительством по целому ряду позиций. Фонд будет создан в форме публично-правовой компании, а значит, подпадет под действие соответствующего федерального закона. Это означает прозрачное принятие любых решений, подконтрольность деятельности компании Счетной палате, проведение внутренних и внешних контрольных процедур. Мы также договорились о том, что привлечение застройщиков для достройки замороженных объектов будет проходить только через конкурсные процедуры. Однако нам пока не удалось получить ответы на одни из самых главных вопросов – во-первых, сколько это будет стоить. И, во-вторых, - все ли застройщики получают доступ к этой гарантийной системе», - доложил **Николай Николаев**. Все эти вопросы, по словам депутата, будут устранены в ходе совместной работы при подготовке законопроекта ко 2-му чтению.

К 1 августа должны появиться «дорожные карты» - планы решения проблемы обманутых дольщиков, в том числе региональные

Но наболевшей и не терпящей отлагательств проблемой остается вопрос уже существующих участников рынка долевого строительства – граждан, перед которыми застройщики не выполнили своих обязательств. Для участия в парламентских слушаниях было приглашено 246 «обманутых дольщиков» из 18 субъектов РФ. По статистике Минстроя, их насчитывается более 2,5 миллионов человек по всей стране. Но «на практике нет даже официальной объективной картины масштаба бедствия: нет единого реестра объектов незавершенного долевого строительства; все отдано на уровень регионов; регионы должны решать проблемы, возникшие на территории, но это не значит, что федеральное министерство должно занимать лишь позицию наблюдателя; настало время переходить к активным действиям».

«Сегодня, в соответствии с Распоряжением Правительства, все регионы должны к 1 августа 2017 года разработать «дорожные карты» - планы решения проблем обманутых дольщиков», - сообщил председатель Комитета. Но для того, чтобы отслеживать, когда будет реально достроен тот или иной дом, Н.Николаев предложил использовать опыт работы по программе расселения аварийного жилья, ядром управления которой стала единая информационная система, где была указана подробная информация о каждом регионе, о каждом доме, где можно было увидеть все документы и фотографии аварийных объектов. По мнению депутата, «такой открытый подход дал возможность эффективно задействовать механизмы общественного контроля».

Он предложил сформировать единую информационную систему, в которой возможно объединить все региональные «дорожные карты», которые, в свою очередь, должны быть приняты каждым регионом как официальная региональная программа, с конкретными целевыми показателями и сроками исполнения. При этом исполнение таких программ должно включаться в оценку эффективности работы региона и Министерства.

«И конечно, нам необходимо сформировать публичный реестр недобросовестных застройщиков – не просто перечисление компаний – банкротов, как это происходит сейчас. Важно в такой реестр помещать информацию об учредителях и руководителях таких компаний, чтобы впредь эти люди не могли работать на рынке долевого строительства и вновь привлекать средства граждан», - резюмировал **Николай Николаев**.

Председатель комитета-соисполнителя Анатолий Аксаков прокомментировал позицию Комитета по финансовому рынку по законопроекту №139186-7. Одним из основных замечаний к документу при его рассмотрении в первом чтении, по словам А. Аксакова, стало то, что в законопроекте не определен предельный размер платежей со стороны застройщика, выше которого застройщики не должны платить.

Компенсационный фонд сможет решить проблему только при поддержке банков

А. Аксаков сообщил, что 30 млрд рублей для обманутых дольщиков сразу государство найти не может, поэтому нужны дорожные карты регионов. Также он поддержал идею Н. Николаева о создании единого реестра, успокоил обманутых дольщиков, обратив внимание Банка России (ЦБ) на необходимость обеспечения страховых выплат всем обманутым дольщикам, для чего, по его мнению, нужно провести анализ и составить реестр. «Вторая группа дольщиков - это те, кто участвовал в системе страхования ответственности застройщиков. И сейчас у них может создаться впечатление, что в связи с принятием нового закона о них как бы забывают. И в связи с этим, естественно, будет возникать беспокойство о том, что у них могут возникнуть проблемы. Мы считаем, что ЦБ должен дать стопроцентные гарантии, что все обязательства страховых компаний перед дольщиками будут выполнены», - сказал А. Аксаков. Он также обратил внимание ЦБ на необходимость проведения инвентаризации всех договоров страхования, которые заключены до данного периода.

По его словам, создание Фонда не решит проблему дольщиков без участия банковской системы, средства дольщиков должны быть проиндексированы в соответствии с инфляцией, и должен быть определен

перечень надежных объектов для вложения средств Фонда, «причем эти объекты должны обеспечивать надежность вложения, то есть они не должны вкладываться в слишком рискованные инструменты и должны приносить доходность».

Председатель Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Галина Хованская: «оба инструмента, которые сегодня есть, и саморегулирование, и страхование, хромают на обе ножки»

Институт долевого строительства в стране в перспективе должен уйти в прошлое, его сменить могут приемлемые кредиты для застройщиков и покупателей. «Стратегически мы должны думать о том, что это специфическое российское явление - долевое строительство с участием граждан - должно когда-то уйти в прошлое», - заявила Г. Хованская. - «Мне бы хотелось, чтобы это когда-то приблизилось, как можно быстрее, и чтобы они (застройщики) могли взять нормальный кредит на разумных условиях, изготовить некий продукт, а граждане могли бы с помощью тоже кредита, ипотечного или другого, приобрести это жилье. Тогда этой проблемы вообще не будет».

Говоря об исключении возможности вхождения на рынок недобросовестных застройщиков, Г.Хованская заявила: «Что касается тех, кто действительно проявил себя как недобросовестный застройщик, нужно, во-первых, защитить Фонд от таких лиц и подумать о том, что дальнейшее вхождение на этот рынок для таких лиц должно быть исключено».

Председатель Комитета по транспорту и строительству **Евгений Москвичев** отметил, что за 12 лет действия федерального закона об участии в долевом строительстве уже принято более 18 федеральных законов, вносящих в него изменения. «На наш взгляд, основные узкие места уже закрыты, но появляются новые способы обмана граждан, от которых страдают не только граждане, но и добросовестные застройщики. Обязанность государства - защита прав граждан, и защита участников долевого строительства не должна ограничиваться исключительно механизмами 214-го закона», - считает он. - «Уровень защиты прав граждан зависит от того, какие правила действуют в строительной отрасли, насколько они прозрачны и открыты, может ли застройщик еще на этапе котлована рассчитать свои риски в строительстве, точно просчитать и определить срок завершения строительства, чтобы жилье было получено своевременно».

Необходимо упростить порядок подключения домов к инженерным коммуникациям

По мнению Комитета по транспорту и строительству, одно из направлений совершенствования Градостроительного кодекса – упрощение порядка подключения домов к инженерным коммуникациям. «Необходимо помнить, что деньги дольщиков используются на подключение к инженерным сетям, и их надо расходовать экономно и прозрачно», - подчеркнул Е.Москвичев и добавил, что на каждом этапе строительства должны быть установлены предельные сроки согласования, чтобы действовал конкретный перечень необходимых документов, а также «обязательно создание поликлиник, детских садов, школ, обеспечение транспортной инфраструктуры, и не забывать нужно о парковках». Важным элементом, по его словам, «является обеспечение безопасности строительства, а также создание комфортных условий проживания граждан».

При этом он констатировал, что институт саморегулирования сегодня должным образом пока не работает. «Она (СРО) сегодня, в первую очередь, ставит задачу собрать деньги, а дальше забывает о том, что нужно контролировать стройку, нужно защищать интересы дольщиков, и дальше докладывать о результатах строительства именно гражданам», - сказал Е.Москвичев. Поэтому, по его словам, в прошлом году введен региональный принцип членства в СРО и установлена обязанность по размещению средств компенсационных фондов СРО исключительно в надежных банках.

Депутат отметил, что на сегодняшний день в строительном комплексе остается ещё много проблем: «Мы считаем, что сегодня 30% расходов застройщика связаны с рядом согласований. И мы будем работать над тем, чтобы с каждым годом этих согласований было меньше, чтобы начал действовать принцип «одного окна», чтобы вы видели, что стройка жилого дома идет не более полутора - максимум два года», - успокоил дольщиков **Евгений Москвичев**.

Что сделано для решения проблемы

Министр строительства и ЖКХ России **Михаил Мень** сообщил участникам слушаний об увеличении объемов строительства в 3 раза и остановился на новеллах законопроекта, а также рассказал о трех-этапной системе, внедряемой Правительством, для дольщиков: первый - с января 2017 действует требование о соответствии информации о застройщике рекламе; второй - с 1 июля 2017 вступили в силу требования к уставному капиталу застройщика о соответствии с объемами и площадями возводимого жилья; третье - защита дольщиков - создание Фонда. При этом министр особо отметил понимание в Минстрое требования депутатов о прозрачности формирования и использования средств Фонда.

Говоря о группах пострадавших граждан, министр сказал, что первая группа составляет более 30 тысяч пострадавших от СУ-155, 114 объектов недостроя. Вторая группа - более 45 тысяч человек в 69 субъектах Федерации и более 769 проблемных объектов. Министр сообщил, что почти половина граждан из этого реестра сосредоточена в 10 субъектах: Новосибирская область, Краснодарский край, Самарская область, Москва, Челябинская область, Татарстан, Московская область, Санкт-Петербург, Ростовская область, Омская область. По словам министра, это достаточно богатые регионы, что дает надежду на то, что проблема дольщиков там решается. «Сегодня возможность увеличить темп, выделить земельный участок для того, чтобы решить эту проблему, тем более у таких регионов, где высокая стоимость земли, не представляется серьезной проблемой. Хотя хорошего, единого решения здесь нет, каждый случай индивидуальный», - сказал глава Минстроя.

По его словам, министерством выработан механизм о передаче объектов недостроя новому застройщику, и только 12 обращений в настоящее время поступило в Минстрой по этой программе из субъектов. При активной позиции губернаторов можно решать эти проблемы, уверен министр. При помощи АИЖК появился механизм о передаче федеральных земель под такие объекты строительства. «Правительство не отстраняется от этой проблемы (обманутых дольщиков), будет помогать регионам. Мы готовы (помогать) через механизм АИЖК. У нас есть полномочия в АИЖК передавать федеральные земли субъектам РФ. Там, где земля дорогая, это может быть реальным механизмом», - сказал он. Также Минстрой планирует вводить схему «светофор» по аналогии со схемой ветхого жилья.

Заместитель Председателя Банка России **Владимир Чистюхин**, в свою очередь, рассказал о схеме «так называемого добровольного страхования, действовавшей до 2015 года, с псевдо страховочной природой договора». По его словам, начиная с 2015 года, установлен ряд ограничений «по устойчивости капитала страховщиков и исключению ложного перестрахования».

По данным В.Чистюхина, всего страховые компании с 2014 года по июнь 2017 года собрали премию по страхованию ответственности застройщиков 34 млрд рублей. «На что она была истрачена: расходы чуть менее 14 млрд рублей - расходы на ведение дела, на перестрахование было потрачено примерно 4 млрд рублей, на резервы отложено 14 млрд рублей, возвраты страховых премий, то есть несостоявшиеся договоры - менее 2 млрд рублей и прибыль приблизительно чуть более 1 млрд рублей», - перечислил зампред ЦБ, сказав, что у регулятора есть вопросы к величине

расходов, а их эффективность будет оцениваться в рамках инспекционных проверок.

В настоящий момент действует порядка 500 тыс. договоров страхования ответственности застройщиков, общий объем принятой ответственности – порядка 2 трлн руб., сказал В.Чистюхин, сообщив, что банковская гарантия не получила распространения из-за дороговизны этого инструмента - 3-7% от объема принятой ответственности, при этом страховой тариф вырос с 0,69% в 2014 году до 1,1% в 2017 году. Тем не менее, как подчеркнул В. Чистюхин, этот тариф является недостаточным.

«Мы предполагаем проводить актуарную оценку тех тарифов, которые принимают на себя страховые компании - насколько эти тарифы обеспечивают бесперебойную деятельность страховых компаний в случае наступления страховых случаев с застройщиками. А также мы предполагаем проводить стресс-тестирование страховщиков, чтобы выявить их уровень кредитоспособности и платежеспособности», - заявил зампред регулятора.

Кроме того, ЦБ предлагает повысить требования к прозрачности деятельности застройщиков. «Без требований к раскрытию информации надеяться на то, что его (застройщика) будут кредитовать банки, заключать договоры страхования страховщики, и что с ним будет работать специальный фонд - смысла нет», - считает В.Чистюхин.

В октябре 2015 года ЦБ ввел требования к страховщикам застройщиков, сейчас имеют право заниматься этим видом 17 страховых компаний и одно общество взаимного страхования. В реальности страхованием занимаются 11 организаций, в 4 из них сосредоточено 85% всего объема страхования в данном сегменте, рассказал В.Чистюхин.

Проблемы, которые выявил ЦБ в ходе реализации закона, также в прозрачности застройщика, обоснованности тарифа – он очень низкий, для 500 тысяч действующих договоров страхования – необходимо внедрить механизм санации страховых компаний по аналогии с санацией банков.

В ходе слушаний выступили представители регионов. Так, заместитель председателя правительства Московской области (МО) **Максим Фомин** рассказал о создании Градостроительного совета МО, который дополнительно к имеющимся проблемным объектам нашел еще 27. Механизмы, которые применяются в регионе: поиск нового застройщика, работа с правоохранительными органами, достройка, предоставление квартир и другие. При рассмотрении заявок, по его словам, проводится анализ застройщиков с целью недопущения проблемных.

По его сообщению, в МО создается специализированный ресурс, где будет размещаться информация о строящихся объектах и контрольных органах.

Заместитель председателя правительства Нижегородской области **Антон Аверин** сообщил, что за 6 лет в регионе на решение проблемы было выделено более 1 млрд рублей, в 2015 году был принят региональный закон о мерах поддержки обманутых граждан, работает механизм по привлечению инвесторов и выделению участков по жилищное строительство, гражданам выплачивается денежная компенсация. В 2018 году – 7 проблемных объектов запланированы к сдаче, в 2019 – 4.

Константин Тимофеев - руководитель Москомстройинвеста – сообщил, что в Москве 900 млн рублей привлеченных и 24 недостроенных объекта. Предложил учитывать интересы граждан, купивших 1 квартиру, а не несколько, так как это риск инвесторов. К.Тимофеев также предложил создать единую базу поручителей, и сообщил о действующей рабочей группе в Правительстве Москвы.

Поддерживая создание компенсационного Фонда, представители регионов предлагали внедрять дополнительные механизмы государственного контроля.

Дольщики обвиняют местные власти в бездействии

Присутствовавшие на парламентских слушаниях **дольщики**, по большей части обманутые, задавая многочисленные вопросы, в первую очередь, констатировали бездействие местных властей в решении их вопросов, а также приводили конкретные примеры сговора исполнительной власти с застройщиками, когда без собственности на землю и проекта, выдаются разрешения на строительство, допускаются двойные продажи и другие коррупционные схемы. Назвали персоналии. Просили создать в Госдуме штаб по решению проблем дольщиков и настаивали на запрете договоров долевого строительства. Предлагали предусмотреть в бюджете Фонда средства на компенсацию не только для новых дольщиков, но и уже обманутых.

В систему оценки мэров городов по аналогии с оценкой губернаторов предлагали включить пункт о решении проблем обманутых дольщиков. Дольщики из Челябинска предлагали опубликовать на сайте Правительства фамилии ответственных лиц по каждому проблемному объекту, запретить выезд за рубеж мошенникам. Кроме того, поднимались вопросы незащищенности пайщиков.

Дольщица из Смоленской области предложила внести изменения в закон об акционерных обществах. Другие предлагали все собранные страховщиками средства передать в Фонд, а достроенные государством объекты передать дольщикам в социальный найм с дальнейшей проработкой в законе условий приобретения жилья в собственность. Дольщики Ленобласти (г.Выборг) предложили законодательно запретить лжедольщикам делать переуступку, так как через Арбитражный суд вопрос не решается.

Рязанские дольщики также жаловались на бездействие местных властей и действия Сбербанка. Дольщики Краснодарского края (г.Сочи ЖК "Курортный") просили помочь «не попасть в многолетние перипетии людям из разных регионов (чаще Северных)», предлагали не лететь в Сочи, а подавать заявки на включение в реестр обманутых дольщиков по месту жительства или вахты.

Более того, дольщики настоятельно предлагали ЦБ проверить СК "РИНКО", собравшую в 2016 году 10 млрд рублей страховых взносов, чтобы достроить ЖК "Царицыно" в Москве и недострой в городе Лобня (МО). Московские дольщики пожаловались на нежелание властей Москвы решить вопрос с объектом Минобороны четырежды проданными.

Ряд адресованных вопросов депутаты взяли под личный контроль: вопрос деревни Киселёвка обещал решить **Владимир Жириновский**, переговорив с губернатором Смоленской области – выходцем из ЛДПР, на которого жаловались люди; **Вячеслав Володин** - обращения из Челябинска и Красноярска; **Александр Сидякин** взял на контроль решение вопроса дольщиков из Казани об уменьшении доли МЧС в проблемном объекте; вопросы дольщиков из Пушкино и Мурино (Ленобласть) о двойных продажах по настоянию В.Володина возьмет под контроль Комитет под руководством **Николая Николаева** и включит этот вопрос в решение слушаний.

Выступления от фракций

Геннадий Зюганов (КПРФ) заявил, что в результате работы группы депутатов фракции, выяснилось, что в стране 970 недостроенных объектов и 150 тысяч обманутых дольщиков. Предложенные ранее КПРФ варианты не были приняты, но, по словам Г.Зюганова, «можно решить проблему

строительного комплекса за 1,5- 2 года, оказав системную помощь регионам».

Лидер КПРФ считает, что главное - ответственность публичной власти. И в этом его поддержал **Вячеслав Володин**. Г.Зюганов уверен, если местная власть выдала разрешение на строительство, то должна отвечать своим бюджетом за достройку объекта. Второе предложение КПРФ - уголовная ответственность за нецелевое использование средств на строительство, третье- государственное страхование и последнее - поддержка самих строителей.

Владимир Жириновский (ЛДПР), напротив, считает кардинальным решением проблем - индивидуальное строительство. Жилищная проблема идёт с советских времен. Нужно решать радикально. Есть министерство - все должно быть у него. И никаких банков. Фонд - новая бюрократическая структура. Лидер ЛДПР напомнил о строительных кооперативах, предложив их возродить. Застройщику надо платить поэтапно, по мере выполнения работ. Закон о фонде кардинально проблему не решит, считает В.Жириновский.

Строить и обслуживать жилье должно государство. Пока будут банки в этой системе - будут проблемы, так как «только 10% они направляют на реальные дела - остальное прокручивают».

Владимир Васильев (ЕР) заявил, что «стиль работы Президента России - становится стилем работы парламента», и заверил, что «предложения дольщиков будут изучены, все договоренности будут реализованы».

«Вы, в очередной раз объединили все фракции в решении этой проблемы», - поблагодарил граждан, выступивших в Госдуме, за сознательность В. Васильев и предостерег от раскачивания лодки. А также сказал о системной работе Думы, в том числе и по валютной ипотеке.

Сергей Миронов (СР), сообщив, что «проблемой дольщиков начал заниматься с 2002 года в ручном режиме», приветствовал законодательное решение проблем и создание Фонда. Но, по его убеждению, «дьявол кроется в деталях», поэтому выступил с критикой законопроекта.

В Госдуме будет специальная рабочая группа, в регионах – специальные слушания

Председатель Госдумы **Вячеслав Володин** в ходе парламентских слушаний заявил о создании рабочей группы. По его словам, рабочая группа

будет обсуждать вопросы защиты прав дольщиков, в частности, почему региональные власти не увидели, что на рынке появились недобросовестные застройщики, и почему не сработали страховые компании и саморегулируемые организации.

Рабочую группу возглавил заместитель Председателя Госдумы **Владимир Васильев**. К участию в работе рабочей группы пригласили самих дольщиков и представителей Минстроя РФ. «Было бы хорошо, чтобы от каждого региона был представитель. К работе группы нужно пригласить и представителей Министерства и, конечно, от Центробанка России, чтобы у нас была обратная связь с надзорным органом за страховыми компаниями», - добавил Председатель Госдумы.

Вячеслав Володин рекомендовал региональным парламентам обсудить проблемы обманутых дольщиков на слушаниях с участием чиновников. «Давайте попросим наших коллег из законодательных собраний регионов провести в рамках регионов парламентские слушания регионального уровня по данной проблеме с приглашением губернаторов, с приглашением чиновников федерального уровня, застройщиков, страховых компаний конкретно в регионе. Мэр обязательно должен принять участие», - сказал он, предположив, что и депутаты Госдумы «с удовольствием приедут и примут участие в таких слушаниях». По его словам, обсуждение показало, что зачастую для решения проблем обманутых дольщиков на уровне регионов не хватает диалога руководства субъекта и граждан, вовлеченных в проблему.

<http://www.duma.gov.ru/news/273/1995455/#photo1>



По итогам 2016 года в Астрахани насчитывается почти 300 обманутых дольщиков

Из 57 долевых объектов два остаются «проблемными»

В Астрахани участие в долевом строительстве с года 2008-ого стало восприниматься как что-то крайне рискованное на грани авантюры. К слову сказать, во многих других российских регионах до сих пор квартиры реально начинают распродаваться ещё на стадии котлована. У нас же активная фаза продаж наступает, когда покупатель своими глазами видит, что строительство близится к завершению.

«Зависли» в кризис

После кризиса 2008 года в регионе «зависло» более десятка долгостроев, так называемых «проблемных объектов». Найти нового застройщика можно было в одном из двух случаев: либо при высокой степени готовности, когда дольщики согласны скинуться, скажем, на отделку подъездов и фактически самостоятельно довести своё жильё до сдачи; либо при низкой степени готовности, но при условии, что и квартир продано не очень много, чтобы у нового инвестора-застройщика был интерес в участии в «зависшем» проекте.

Хорошая новость

По словам руководителя Службы строительного надзора Астраханской области Алексея Бровина, в 2016 году из Реестра проблемных объектов был исключен один: 14 июня ввели в эксплуатацию многоквартирный дом по адресу ул.Белгородская, 22А. Его достроила строительная компания «Астраханмонтажстрой». Недобросовестный застройщик, по вине которого объект попал в разряд проблемных, — ЗАО «Каспийский строительный консорциум».

271 обманутый дольщик

На сегодняшний день в «Реестре «проблемных» объектов Астраханской области» остались два дома: вторая очередь по ул. Студенческая, 7 (ООО «Еврострой») и проезд Юго-Восточный, 12 (ОАО «СПМК-39»). В отношении обоих застройщиков введена процедура банкротства — конкурсное производство. Объекты «зависли» в период кризиса 2008-2009 годов, сейчас они продаются с торгов. По первому объекту значится 151 дольщик, по второму — 120.

Если говорить о долевом строительстве вообще, а не ограничиваться проблемными домами, то цифры таковы: на территории Астраханского региона по «долевке» работают 29 застройщиков, возводятся 57 объектов, привлечены средства 2621 дольщика.

<http://kaspyinfo.ru/po-itogam-2016-goda-v-astrahani-naschityvaetsja-pochti-300-obmanutyh-dolshhikov/>

© kaspyinfo.ru

КАКОВЫ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА?

Заключение договора участия в долевом строительстве и его государственная регистрация еще не гарантируют того, что дом будет своевременно возведен и квартира в нем передана в срок, а в строительных работах будет отсутствовать брак.

В случае необходимости восстановления нарушенных прав участник долевого строительства (дольщик) может воспользоваться различными способами защиты. К ним, в частности, относятся следующие (ст. 12 ГК РФ).

1. Признание права собственности на объект долевого строительства

Если застройщик задерживает ввод дома в эксплуатацию, не получает необходимое на это разрешение, дольщик вправе, в зависимости от степени готовности дома, фактической передачи ему объекта долевого строительства и иных обстоятельств, требовать признания в судебном порядке (ч. 2, 3 ст. 8 Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ; п. 1 ст. 218 ГК РФ; п. п. 14, 16, 17 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013):

- права собственности на объект недвижимости;
- права собственности на объект незавершенного строительства;
- права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства.

2. Признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности

Если денежные средства привлекались лицом, не имеющим на это права или с нарушением установленного порядка их привлечения, то по требованию дольщика сделка может быть признана недействительной. От этого лица можно потребовать немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных ст. 395 ГК РФ процентов и возмещения сверх суммы указанных процентов причиненных убытков (ч. 2, 2.1 ст. 1, ч. 3 ст. 3 Закона N 214-ФЗ; п. 7 Обзора).

Застройщики вправе привлекать денежные средства граждан только на основании договора участия в долевом строительстве, жилищных

сертификатов и участия в жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативах (ч. 2 ст. 1 Закона N 214-ФЗ).

Поэтому будьте осторожны, если застройщик вместо договора участия в долевом строительстве или жилищного сертификата предложит вам заключить предварительный договор купли-продажи, предварительный договор долевого строительства, инвестиционный договор, договор бронирования определенной квартиры, договор купли-продажи векселя, который будет погашен им путем предоставления квартиры, договор займа, а также внести денежные средства на свой депозитный счет в банке и т.д.

Законодательство об участии в долевом строительстве будет распространяться на указанные правоотношения только в случае, если суд установит, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве (Письмо Верховного Суда РФ от 30.01.2013 N 7-ВС-368/13).

Участник долевого строительства вправе также обратиться в суд с требованием о признании сделки недействительной при нарушении застройщиком требований к проектной декларации. В этом случае застройщик обязан возвратить дольщику-гражданину полученные от него денежные средства и уплатить проценты в размере двойной величины 1/300 ставки рефинансирования Банк России, действующей на день возврата денежных средств (ч. 7 ст. 19 Закона N 214-ФЗ).

Еще одно основание для признания договора участия в долевом строительстве недействительным по требованию дольщика - несоответствие условий договора, например, о характеристиках подлежащего передаче дольщику объекта, информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора (ч. 4, 4.1 ст. 4 Закона N 214-ФЗ).

3. Возмещение убытков

Убытки подлежат возмещению сверх неустоек и штрафов, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве и договором долевого участия (п. 1 ст. 28 Закона от 07.02.1992 N 2300-1; ч. 3 ст. 3, ст. 10 Закона N 214-ФЗ; п. 35 Обзора). Убытки могут быть понесены, например, из-за того, что в связи с нарушением застройщиком срока передачи объекта дольщик был вынужден арендовать жилье.

4. Взыскание неустойки (пеней)

Застройщик должен уплатить гражданину - участнику долевого строительства неустойку (пени) в следующих случаях (ч. 2 ст. 6, ч. 8 ст. 7 Закона N 214-ФЗ):

1) если нарушил сроки передачи дольщику объекта строительства, не согласовав при этом изменение условия договора об участии в долевом строительстве в части сроков сдачи объекта. Размер неустойки (пени) составляет двойную величину $1/300$ ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки;

2) если нарушил согласованный с дольщиком срок устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока. Размер неустойки (пени) составляет 1% от стоимости расходов на устранение такого недостатка (дефекта) либо от стоимости жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, если выявленные недостатки (дефекты) могут служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания.

5. Компенсация морального вреда

Достаточное основание для взыскания компенсации морального вреда - установленный факт нарушения прав дольщика (ст. 15 Закона N 2300-1; п. 28 Обзора).

6. Взыскание штрафа

При удовлетворении судом требований участника долевого строительства, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, суд взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику (п. 6 ст. 13 Закона N 2300-1; п. п. 2, 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17).

7. Прекращение правоотношений

Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве, в частности, в следующих случаях (ч. 1 ст. 9 Закона N 214-ФЗ):

1) если застройщик существенно нарушил требования к качеству объекта строительства или не устранил недостатки в строительстве в установленный участником долевого строительства разумный срок;

2) срок передачи объекта долевого строительства нарушен более чем на два месяца;

3) застройщик не уведомил дольщика о прекращении договора поручительства и (или) не заключил новый договор поручительства.

В судебном порядке договор может быть расторгнут, в частности, в следующих случаях (ч. 1.1 ст. 9 Закона N 214-ФЗ):

1) если прекращено или приостановлено строительство многоквартирного дома и очевидно, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан дольщику;

2) существенно изменена проектная документация, в том числе превышено допустимое изменение общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, установленное договором участия в долевом строительстве в пределах 5% указанной площади;

3) изменилось назначение общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта долевого строительства.

При расторжении договора застройщик обязан вернуть уплаченную дольщиком в счет цены договора денежную сумму, а также уплатить проценты на эту сумму в двойном размере исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России (ч. 2 ст. 9 Закона N 214-ФЗ).

8. Обращение за содействием к органам государственной власти

Власти субъектов РФ могут оказывать содействие обманутым дольщикам: помогать в завершении строительства проблемного дома, выделять из регионального бюджета денежные компенсации пострадавшим дольщикам, осуществлять поиск соинвесторов для завершения строительства проблемного дома, выделять дольщикам жилье из резервного жилого фонда региона во временное пользование на время окончания строительных работ, выкупать права требования к застройщику и т.д.

Если вы столкнулись с проблемным застройщиком, выясните, какое содействие оказывается дольщикам органами государственной власти в вашем регионе.

9. Заявление требований в рамках дела о банкротстве застройщика

В случае банкротства застройщика участники долевого строительства, а также граждане, вступившие в иные правоотношения, связанные со строительством жилья (перечень которых является открытым), вправе предъявить денежное требование или требование о передаче жилого помещения в рамках дела о банкротстве в арбитражный суд (п. 6 ст. 201.1, ст. ст. 201.4 - 201.6 Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ).

Следует учитывать, что в целях защиты участников строительства от злоупотреблений застройщиков, совершаемых путем иного правового оформления своих отношений по привлечению денежных средств, суд может признать застройщиком не только лицо, с которым у участников долевого строительства заключены соответствующие договоры, но и организацию, фактически аккумулирующую денежные средства, переданные для строительства многоквартирного дома, например лицо, которое является правообладателем земельного участка и объекта строительства, но денежные средства напрямую не привлекает (п. 7 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2016); Определение Верховного Суда РФ от 29.06.2016 N 304-ЭС16-4218).

***Примечание.** Законодательством предусмотрено формирование за счет взносов застройщиков компенсационного фонда для выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства при банкротстве застройщика. Прием заявлений о выплате и принятие по ним решения отнесены к ведению специально создаваемой некоммерческой организации (ст. 23.2 Закона N 214-ФЗ; п. п. 1, 4 Постановления Правительства РФ от 07.12.2016 N 1310). Однако до ее учреждения Минстроем России указанные положения на практике не могут быть реализованы в полной мере.*

http://azbuka.consultant.ru/cons_doc_PBI_212646/