

## ПРОТОКОЛ

заседания комиссии при Губернаторе Архангельской области по вопросам защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области

15 декабря 2015 г.

№ 3/2015

г. Архангельск

Председатель – Алсуфьев Алексей Владимирович, первый заместитель Губернатора Архангельской области – председатель Правительства Архангельской области

Секретарь – Цветкова Валентина Викторовна, консультант отдела надзора в области долевого строительства инспекции государственного строительного надзора Архангельской области

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О существующей системе долевого строительства на рынке жилья и мерах, принимаемых для стабилизации обстановки в этой сфере.

Доклад руководителя инспекции государственного строительного надзора Архангельской области Менькина Александра Вениаминовича.

2. О вопросах по совершенствованию федерального законодательства в части ужесточения предъявляемых к застройщикам требований и эффективности контроля за целевым расходованием средств участников долевого строительства.

Доклад руководителя инспекции государственного строительного надзора Архангельской области Менькина Александра Вениаминовича.

3. Об исполнении решений заседания комиссии при Губернаторе Архангельской области по вопросам защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, от 22 октября 2015 года.

Доклад руководителя инспекции государственного строительного надзора Архангельской области Менькина Александра Вениаминовича.

### 1. СЛУШАЛИ:

Менькин А.В. - доложил о том, инспекция государственного строительного надзора Архангельской области (далее – инспекция госстройнадзора АО) в своей деятельности в части осуществления надзора в области долевого строительства руководствуется:

1) Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) областным законом от 02 июля 2012 года № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области»;

3) приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены»;

4) административным регламентом от 28 февраля 2012 года № 74-пп «Об исполнении инспекцией государственного строительного надзора Архангельской области государственной функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Архангельской области».

По состоянию на 10 декабря 2015 года в инспекции госстройнадзора АО под надзором состоит 83 застройщика и 112 объектов долевого строительства.

Основное направление по контролю инспекции госстройнадзора АО за долевым строительством включает в себя проверку ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства; проведение плановых и внеплановых выездных проверок; ведение реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области, в который по состоянию на 10 декабря 2015 года включено 75 человек по проблемным объектам прошлых лет начиная с 2000 года.

## ПОСТАНОВИЛИ:

Информацию о существующей системе долевого строительства на рынке жилья и мерах, принимаемых для стабилизации обстановки в этой сфере, принять к сведению.

## 2. СЛУШАЛИ:

2.1. Менькин А.В. – по вопросам о совершенствовании федерального законодательства в части ужесточения предъявляемых к застройщикам требований и эффективности контроля за целевым расходованием средств участников долевого строительства предложил следующее:

1) на сегодняшний день уголовная ответственность установлена статьей «Мошенничество» Уголовного кодекса Российской Федерации.

Считаем необходимым дополнить статью об уголовной ответственности за нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства, а не только административной ответственностью, как сейчас;

2) возложить на застройщиков обязанности по созданию и ведению сайтов в сети Интернет (раскрытие информации);

3) создать и вести единый региональный электронный реестр застройщиков с передачей данных в единый Федеральный электронный реестр застройщиков;

4) установить размер собственного капитала застройщика, при наличии которого он будет вправе осуществлять привлечение средств участников долевого строительства (в размере не более 5 процентов от средней стоимости многоквартирного дома, возводимого в рамках долевого строительства), что позволит исключить из сферы долевого строительства финансово неустойчивых и недобросовестных застройщиков;

5) ужесточить контроль над целевым расходованием денежных средств участников долевого строительства путем установления нового механизма, при котором средства участников будут размещаться в коммерческих банках и использоваться застройщиками исключительно на целевые расходы под контролем банков. Определить перечень коммерческих банков, в которых будут осуществляться финансовые операции для зачисления денежных средств участников долевого строительства для осуществления строительства конкретных многоквартирных жилых домов.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Андреев И.С., директор правового департамента администрации Губернатора Архангельской области и Правительства Архангельской области - доложил, что в связи с изменениями, внесенными в Земельный кодекс Российской Федерации, необходимо рассмотреть поправки в областной закон от 02 июля 2012 года № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» (далее – областной закон № 522-32-ОЗ) в части возможности предоставления застройщикам земельных участков при условии соблюдения критериев масштабных инвестиционных проектов для разрешения сложной ситуации по проблемным объектам и восстановлению прав обманутых дольщиков на территории Архангельской области.

Принятие вышеуказанного законопроекта позволило бы исполнительным органам государственной власти субъекта Российской Федерации более эффективно исполнять свои полномочия по привлечению инвесторов и тем самым привело бы к устранению нарушенных прав дольщиков.

#### ПОСТАНОВИЛИ:

2.1. В целом принять и направить в адрес главного федерального инспектора по Архангельской области аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном Федеральном округе предложения по совершенствованию федерального законодательства в части

ужесточения предъявляемых к застройщикам требований и эффективности контроля за целевым расходованием средств участников долевого строительства.

2.2. Предложить инспекции и правовому департаменту администрации Губернатора Архангельской области и Правительства Архангельской области доработать представленные предложения с учетом замечаний членов комиссии.

2.3. Министерству строительства и архитектуры Архангельской области изучить опыт работы других регионов для обеспечения максимальной защиты прав и интересов участников долевого строительства.

2.4. Правовому департаменту администрации Губернатора Архангельской области и Правительства Архангельской области подготовить и провести отдельное совещание по масштабным инвестиционным проектам, в том числе применительно к долевого строительству.

Срок: до 07 февраля 2016 года.

### 3. СЛУШАЛИ:

Менькин А.В. – информировал комиссию по «проблемным объектам»:

3.1. Многоэтажная жилая угловая секция "Дом на площади" с помещениями общественного назначения на 1-м этаже, пристраиваемая к торцу жилого дома № 98 по ул. Выучейского, застройщик – общество с ограниченной ответственностью «2Ю» (далее – ООО «2Ю»).

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 20 октября 2015 года за № А05-11105/2015 в отношении юридического лица введена процедура «наблюдения». Временным управляющим назначен Смирнов Олег Германович, которым на сегодняшний день осуществляется сбор информации по застройщику и его обязательствам, об имуществе должника.

Представители застройщика ООО «2Ю» отсутствовали на комиссии. В рамках вопроса заслушали доклад временного управляющего ООО «2Ю».

10 декабря 2015 года вынесено решение Арбитражного суда Архангельской области о понуждении передачи директором ООО «2Ю» полного пакета документов, что на 15 декабря 2015 года не выполнено. Директор Гусаков Ю.В. пытается через суд расторгнуть договоры долевого участия в строительстве с ОАО «СМТ № 1». Пять участников долевого строительства попадут в реестр обманутых дольщиков, если суд расторгнет договоры уступки с ОАО «СМТ № 1».

Министерство имущественных отношений Архангельской области не может расторгнуть договор аренды земельного участка, т.к. он обременен ипотечными договорами с участниками долевого строительства.

### РЕШИЛИ:

3.1.1. Предложить руководителю инспекции госстройнадзора АО инициировать собрание «дольщиков» и определить пути дальнейшего решения по данному объекту.

Срок: до 30 января 2016 года.



3.1.2. Обязать руководителя ООО «2Ю» представить полный пакет документов в адрес временного управляющего Смирнова О.Г.

Срок: до 30 января 2016 года

3.1.3. Предложить временному управляющему Смирнову О.Г. представить в адрес инспекции госстройнадзора АО аналитическую информацию по результатам рассмотрения представленного застройщиком пакета документов.

Срок: до 07 февраля 2016 года.

3.2. Многоэтажный жилой дом (ЖК "Верона", блок Б), расположенный в Ломоносовском округе г. Архангельска по ул. Красноармейская, застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Архангельск-Инвест» (далее – ООО «Архангельск-Инвест»).

Руководитель компании Овчинников А.В. на заседание комиссии не явился.

В декабре 2014 года в адрес инспекции госстройнадзора АО от застройщика поступило официальное сообщение о консервации строительства объекта (на уровне 1-го этажа) в связи с недостаточным его финансированием.

В настоящее время (с октября 2015 года) строительство объекта возобновлено. Застройщик изыскал 40 млн. рублей для продолжения строительства. Необходимо еще 60 млн. рублей для завершения строительства данного объекта. Идет монтаж плит перекрытия 2-го этажа здания. Идет комплектация строительными конструкциями 3-го этажа здания. Ведутся работы по продлению договора аренды земельного участка.

#### РЕШИЛИ:

3.2.1. Руководителю ООО «Архангельск-Инвест» ежемесячно докладывать в инспекцию о ходе строительства объекта;

3.2.2. Министерству имущественных отношений Архангельской области продолжить работу по решению вопроса о перезаключении на три года или продлении договора аренды земельного участка.

Срок: до 01 марта 2016 года.

3.2.3. Инспекции госстройнадзора АО осуществлять постоянный контроль за ходом строительства объекта.

3.3. Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом по ул. Терехина в городе Архангельске (ЖК "Традиция"), застройщик - общество с ограниченной ответственностью «Капитал-Инвест» (далее – ООО «Капитал-Инвест»).

Разрешение на строительство пролонгировано застройщиком до 31 декабря 2015 года, срок передачи объектов долевого строительства по договорам – июль 2016 года.

Во исполнение решения предыдущих заседаний комиссии застройщик подготовил и передал пакет документов для рассмотрения и принятия решения по возобновлению строительства новому потенциальному инвестору. Пакет документов рассмотрен и проанализирован потенциальным

инвестором - строительно-инвестиционным холдингом «Аквилон-Инвест». Выдано заключение об отсутствии финансовой заинтересованности у инвестора в достройке данного объекта.

В целях обеспечения финансовой привлекательности этого объекта инспекцией госстройнадзора АО предложено рассмотреть возможность перепрофилирования помещений детского сада на 1-м этаже на размещение социального жилья или коммерческих площадей.

Заслушан доклад руководителя потенциального инвестора. На данный момент необходимо 150-170 млн. рублей (без средств участников долевого строительства) на завершение строительства данного объекта.

#### РЕШИЛИ:

Предложить ООО «Капитал-Инвест»:

1) продолжить работу по возможности передачи объекта долевого строительства потенциальному инвестору строительно-инвестиционному холдингу «Аквилон-Инвест».

Срок: до 10 февраля 2016 года;

2) продолжить работу по возможности перепрофилирования помещений детского сада на 1-м этаже на размещение социального жилья.

Срок: до 10 февраля 2016 года.

3.4. Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по проспекту Ломоносова, между ул. Поморская и ул. Володарского, ЖК «Рубин», застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Рубин инвест» (далее – ООО «Рубин инвест»).

Срок действия разрешения на строительство – 31 декабря 2015 года, срок передачи квартир дольщикам – до 26 февраля 2016 года.

Заслушан доклад представителя ООО «Рубин инвест» Васякина А.Е.

Разрешение на строительство продлено на три года, участники долевого строительства уведомлены должным образом. Одно дополнительное соглашение с 1-м дольщиком об изменении срока передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства подписано и зарегистрировано в Росреестре.

По информации, полученной от застройщика, в целях возобновления строительства им достигнута некая договоренность с другим потенциальным инвестором, конкретное имя которого до окончания переговоров и подписания соответствующих документов застройщик не озвучивает.

Застройщик находится в процессе переговоров с ОАО «Московский индустриальный банк» по вопросу выкупа долга и оплаты договоров участия в долевом строительстве в рассрочку.

#### РЕШИЛИ:

3.4.1. Предложить ООО «Рубин инвест»:

1) ежемесячно докладывать в инспекцию о состоянии дел на объекте;

2) представить в инспекцию госстройнадзора АО необходимые для осуществления надзора документы, в том числе продленное разрешение на строительство, изменения в проектную декларацию и копию дополнительного соглашения с 1-м «дольщиком» об изменении срока передачи объекта;

3) продолжить работу с основным инвестором строительства ОАО «Московский индустриальный банк» по вопросу рассрочки выкупа долга и возврата внесенных денежных средств по договорам участия в долевом строительстве.

Срок: до 30 января 2016 года.

3.4.2. Инспекции госстройнадзора АО осуществлять постоянный контроль за ходом строительства объекта.

Председатель



А.В. Алсуфьев