

## ДОКЛАД

на депутатские слушания на тему: «Формирование законодательных механизмов защиты прав и интересов участников долевого строительства»

25.07.2017

г. Архангельск, пл. Ленина, каб. 503

Пунктом 1 Положения об инспекции государственного строительного надзора Архангельской области, утвержденного постановлением администрации Архангельской области от 19 апреля 2007 года № 81-па установлено, что инспекция государственного строительного надзора Архангельской области является уполномоченным исполнительным органом государственной власти Архангельской области в сфере осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

На территории Архангельской области действует 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», который регулирует отношения в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Областным законом от 22 сентября 2016 года № 456-28-03 «О внесении изменений в областной закон “Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области”» внесены изменения в областной закон от 02 июля 2012 года № 522-32-03. Причиной изменения положений областного закона послужили внесенные изменения в Земельный кодекс Российской Федерации.

В соответствии с новой редакцией закона в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего в том числе завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, инвесторам предоставляется в аренду без проведения торгов земельный участок, находящийся в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенный на территории Архангельской области.

Также в соответствии с перечнем Поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина 03.08.2016 № Пр-1520 по итогам проверки исполнения решений главы государства по вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства, инспекцией 09.12.2016 разработана и утверждена дорожная карта, предусматривающая мероприятия по

осуществлению мер законодательного, организационного и финансового характера по защите пострадавших граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

18.07.2017 согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р «Об утверждении формы плана-графика по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» данная дорожная карта была приведена в соответствие с утвержденной формой.

С августа 2015 года инспекцией государственного строительного надзора Архангельской области осуществляется работа по поиску инвесторов-застройщиков, которые готовы достроить «проблемные» объекты, а также подбор земельных участков под реализацию масштабных инвестиционных проектов.

На территории Архангельской области расположено 4 объекта незавершенного строительства, по которым граждане включены в реестр пострадавших, это:

ул. Красноармейская в Ломоносовском округе г. Архангельска, ЖК «Верона», блок Б, ООО «Архангельск-Инвест»;

ул. Воронина, г. Архангельск, ЖК «Ленинградский», ООО «Стройресурс»;

пересечение просп. Московский – ул. Галушина, г. Архангельск, СПК «Соната»;

ул. Выучейского, д. 98, ЖК «Дом на Площади», ООО «2Ю».

Также есть граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, и чьи права нарушены, по которым отсутствует объект незавершенного строительства, это: пересечение ул. Адмирала Кузнецова и ул. Кедрова, г. Архангельск, ТСЖ «Дружба»; ул. Семеновская, д. 104, г. Каргополь, ООО ПСК «Строймонтаж»; просп. Ломоносова (между ул. Поморская и ул. Володарского), г. Архангельск, ООО «Архангельская региональная служба спасения»; ул. Партизанская, д. 33, г. Архангельск, ООО «Архторгсервис»; просп. Советских Космонавтов, д. 52, г. Архангельск; ул. Дежневцев, д. 14, корп. 8, г. Архангельск, ООО «АОЦОН-Инвест»; 159 квартал г. Архангельска, «ЖСК-159 квартал».

1) ООО «2Ю» является застройщиком объекта ЖК «Дом на площади». Директор – Гусаков Юрий Вячеславович.

Учредитель – Гусаков Юрий Вячеславович (100 %).

Разрешение на строительство	от 01.12.2008 (продлено до 01.01.2015)
Начало строительства	Январь 2010
Окончание строительства	4 кв. 2014
Этажность	9

Кол-во квартир	34
Сметная стоимость строительства, млн. руб.	124
Количество пострадавших граждан	33
Привлечено средств по договорам, млн.руб.	71

2) ООО «Архангельск-Инвест» является застройщиком ЖК «Верона», блок Б.

Директор – Овчинников Андрей Викторович.

Учредитель – ООО «Капитал Инвест» (100 %), директор – Овчинников Андрей Викторович.

Разрешение на строительство	31.12.2010 (продлено до 01.12.2016)
Начало строительства	2 кв. 2011
Окончание строительства	4 кв. 2013
Этажность	10
Кол-во квартир	96
Сметная стоимость строительства, млн. руб.	250
Количество пострадавших граждан	96
Привлечено средств по договорам, млн.руб.	144,03

3) ООО «Стройресурс» является застройщиком ЖК «Ленинградский».

Директор – Колмаков Андрей Александрович.

Учредители: Колмаков Андрей Александрович (32,6 %), Медуницына Ирина Владимировна (16,4 %), доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, принадлежащей ООО «Стройресурс» 51%.

Разрешение на строительство	от 30.12.2013, (продлено до 31.12.2016)
Начало строительства	1 кв. 2014 года
Окончание строительства	4 кв. 2016
Кол-во квартир	158
Этажность	9
Сметная стоимость строительства, млн. руб.	260
Заключено договоров участия в долевом строительстве	55
Привлечено средств по договорам, млн.руб.	78,4

4) СПК «Соната» являлось застройщиком объекта: «Многофункциональное здание с жилым комплексом на пересечении просп. Московский и ул. Галушина в территориальном округе Майская горка г. Архангельска». Строительство объекта приостановлено с 2007 года.

В настоящее время на территории Архангельской области всего пострадавших от недобросовестных действий застройщиков 400 человек, из них включено в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, и чьи права нарушены, 142.

В результате проведенных переговоров инспекцией найден инвестор (ООО «ЭкоСтройТранс»). В настоящее время в рамках постановления Правительства Архангельской области от 04 апреля 2017 года № 143-пп инвестиционный проект ООО «ЭкоСтройТранс», предусматривающий завершение строительства объекта: «Многоэтажная жилая угловая секция с

помещениями общественного назначения на цокольном, первом и втором этаже, пристраиваемая к торцу жилого дома № 98 по ул. Выучейского г. Архангельска» по результатам заседания Комиссии по вопросам защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области, 08.06.2017 отнесен к масштабному инвестиционному проекту. Под реализацию 2 этапа данного проекта выделен земельный участок, расположенный в г. Архангельске по ул. Ф. Абрамова, д. 7, корп. 1, площадью 8601 кв. метров.

В адрес инспекции направлен еще один инвестиционный проект предусматривающий оказание мер поддержки гражданам, включенным в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, и чьи права нарушены («159 ЖСК», 5 граждан) – ООО «СТРОЙ-ЛИДЕР-ИНВЕСТ».

Также прорабатывает вопрос по «проблемному» объекту в г. Каргополе с Маховым Сергеем Леонидовичем (подобран земельный участок для строительства жилого дома для пострадавших граждан).

Вместе с тем, застройщики-инвесторы, которые готовы достроить ЖК «Ленинградский» направляли заявки на предварительный подбор земельных участков под реализацию инвестиционного проекта, в настоящее время по данным заявкам получен отказ в предоставлении.

Инспекцией государственного строительного надзора Архангельской области подготовлен законопроект в областной закон Архангельской области «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» с целью расширения перечня земельных участков, которые возможно использовать для реализации масштабных инвестиционных проектов, а именно теми земельными участками, которые предназначены для жилищного строительства, в границах которых расположен непригодный для проживания жилищный фонд.

Инспекцией регулярно проводятся встречи с участниками долевого строительства, которые пострадали от недобросовестных действий застройщика, в 2016 году проведено 12 собраний с участниками долевого строительства по всем проблемным объектам, в 2017 году – 18.

Руководитель инспекции  
государственного  
строительного надзора  
Архангельской области



А.В. Менькин