



АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
шестого созыва

РЕКОМЕНДАЦИИ

депутатских слушаний на тему:

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

г. Архангельск
пл. Ленина, 1, каб. 503

25 июля 2017 года
14:00 час.

Организатор: комитет по земельным отношениям и строительству

Председательствующий: Сердюк Юрий Иванович, заместитель председателя Архангельского областного Собрания депутатов

Рассмотрев с участием представителей Правительства Архангельской области, прокуратуры Архангельской области, общественных организаций, застройщиков и граждан – участников долевого строительства актуальные вопросы долевого строительства на рынке жилья в регионе и меры, принимаемые органами власти для обеспечения исполнения обязательств застройщиков по договорам участия в долевом строительстве, участники депутатских слушаний отмечают:

1. В настоящее время на территории Архангельской области пострадало 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 человека. В реестре объединены граждане из 4 объектов, которые являются незавершенными, а также граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, но в их случае объект незавершенного строительства отсутствует.

2. В целях обеспечения согласованных действий уполномоченных исполнительных органов с застройщиками, недобросовестными застройщиками, инвесторами и участниками долевого строительства, нуждающимися в защите, для подготовки предложений по совершенствованию законодательства в сфере защиты прав участников долевого строительства при Губернаторе Архангельской области в постоянном режиме с 2008 года действует комиссия по вопросам защиты

прав и законных интересов участников долевого строительства на территории Архангельской области. В состав комиссии по согласованию входят депутаты Архангельского областного Собрания депутатов.

3. Для защиты на территории Архангельской области прав участников долевого строительства и предотвращения ситуаций, связанных с нарушением недобросовестными застройщиками прав участников долевого строительства, на территории региона 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».

Благодаря изменениям, внесенным в Земельный кодекс Российской Федерации в сентябре 2016 года, в областной закон от 02 июля 2012 года № 522-32-ОЗ приняты дополнения, предусматривающие в целях реализации масштабного инвестиционного проекта (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), предоставление инвесторам в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Архангельской области, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Архангельской области.

4. В соответствии с перечнем поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина от 03 августа 2016 года № Пр-1520 по итогам проверки исполнения решений главы государства, касающихся вопросов защиты прав граждан – участников долевого строительства, в регионе разработана «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, и содержащая механизмы решения проблем указанных граждан.

18 июля 2017 года согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 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» указанная «дорожная карта» была приведена в соответствие с утвержденной формой.

5. Принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации и одобренный Советом Федерации федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

Федерации» направлен на регулирование порядка формирования и распоряжения средствами компенсационного фонда, который формируется путем уплаты застройщиками взносов в размере 1,2 процента от стоимости каждого договора участия в долевом строительстве. С целью минимизации возможности появления новых обманутых дольщиков в законе предусмотрены и другие меры. Застройщик должен иметь опыт в строительстве многоквартирных домов не менее трех лет; застройщик не имеет права осуществлять иную деятельность; имеет право привлекать средства дольщиков только в пределах одного разрешения на строительство; размер собственных средств должен составлять не менее 10 процентов от стоимости строительства; должен быть только один расчетный счет в одном уполномоченном банке; застройщик не имеет права предоставлять займы и ссуды, не имеет права осуществлять обеспечение обязательств по иным целям; также предусматривается контроль банка за целевым назначением платежей. Необходимость накопления опыта в некоторой степени заставит застройщиков не ликвидировать компании сразу после ввода дома в эксплуатацию и, соответственно, отвечать по гарантийным обязательствам.

Вместе с тем некоторые положения указанного федерального закона ограничивают деятельность добросовестных застройщиков. Так, например, застройщик для целей Федерального закона от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должен построить не менее десяти тысяч квадратных метров жилья. При пороге, определенном в абсолютном выражении, складывается ситуация, когда крупный застройщик легко преодолевает эту величину, а если застройщик строит многоквартирные дома малой площади и собирается продолжать эту деятельность, то он не вправе осуществлять строительство с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве. Более справедливым было бы определить указанный порог в соотношении к объему построенного жилья. Например, застройщик должен иметь объем построенного жилья площадью, не менее чем в два раза превышающей площадь, планируемую к строительству с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве.

6. В настоящее время финансовая отчетность, которая представляется в орган, осуществляющий контроль за долевым строительством, требует совершенствования в целях более полного и прозрачного перечня показателей и определения их расчета для контроля за деятельностью застройщиков.

С учетом состоявшегося обсуждения участники депутатских слушаний рекомендуют:

1. Правительству Архангельской области:

- утвердить в срок до 01 августа 2017 года региональный план-график («дорожную карту») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

- обеспечить совместно с муниципальными образованиями Архангельской области исполнение в установленный срок мероприятий указанного плана-графика («дорожной карты»).

2. Комиссии при Губернаторе Архангельской области по вопросам защиты прав и законных интересов участников долевого строительства на территории Архангельской области совместно с Архангельским областным Собранием депутатов:

- обеспечить контроль исполнения мероприятий указанного плана-графика («дорожной карты»);

- изыскивать дополнительные меры, направленные на более эффективное исполнение областного закона 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. Архангельскому областному Собранию депутатов:

- создать рабочую группу по контролю исполнения плана-графика («дорожной карты») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, сформированного Правительством Архангельской области, с участием заинтересованных органов государственной власти, депутатов Государственной Думы, представляющих избирателей Архангельской области, застройщиков и граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков;

- разработать предложения по внесению изменений в федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» об установлении требования к застройщику в части опыта участия в строительстве многоквартирных домов площадью, не менее чем в два раза превышающей площадь, планируемую к строительству;

- обеспечить совершенствование законодательных мер по решению вопросов защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области.

Председательствующий



Ю.И. Сердюк