

ПРОТОКОЛ

заседания рабочей группы по защите прав участников
долевого строительства

от 21 мая 2018 года №10

Участники заседания

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		
1.	НИКОЛАЕВ Николай Петрович	Председатель Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, руководитель Рабочей группы по защите прав участников долевого строительства
2.	ГЛАДКИХ Борис Михайлович	Член Комитета по энергетике
3.	РУССКИХ Алексей Юрьевич	Первый заместитель председателя Комитета по транспорту и строительству
4.	СОЛОМАТИНА Татьяна Васильевна	Член Комитета по охране здоровья
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		
5.	КОРНИЕНКО Ольга Валерьевна	Директор Департамента жилищной политики
АО «ДОМ.РФ»		
6.	АКУЛОВ Алексей Евгеньевич	Руководитель подразделения «реализации социальных проектов»
ПРЕДСТАВИТЕЛИ ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		
7.	МОСКВИН Михаил Иванович	Заместитель Председателя Правительства Ленинградской области по строительству
ПРЕДСТАВИТЕЛИ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – ЧЛЕНЫ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ		
8.	ДРОЗДОВА Светлана Юрьевна	Координатор инициативных групп дольщиков России
9.	МИТТ Лора Кирилловна	Координатор инициативных групп дольщиков России

10.	ОВЧИННИКОВ Александр Юрьевич	Координатор инициативных группы дольщиков, г. Санкт-Петербург
11.	ПЕНЬКОВА Виктория Николаевна	Координатор инициативных групп дольщиков России
12.	САРСЕЕВА Альмира Аминхановна	Координатор Общественного движения дольщиков России
ПРЕДСТАВИТЕЛИ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ (ПАЙЩИКОВ)		
13.	ВЕЛИКОВ Иван Валентинович	Представитель ЖСК «Жилстрой-1» (Ростовская область)
14.	ВЕРЕТЕЛЬНИКОВА Елена Анатольевна	Представитель ЖСК «Шлиссельбургский дворик», Кировский район (Ленинградская область)
15.	ДАНИЛИНА Елена Николаевна	Представитель инициативной группы дольщиков ОАО «СФА» (Нижегородская область)
16.	КОВАЛЕВА Ольга Владимировна	Представитель пайщиков ЖСК «Молодежный квартал», Всевожский район (Ленинградская область)
17.	КОМАРОВ Александр Сергеевич	Представитель пайщиков ЖСК «Ваниль» (г. Москва)
18.	КРАЙСМАН Андрей Александрович	Председатель правления ЖСК «Нижний, 49» (Томская область)
19.	ПЛЕХАНОВА Ирина Васильевна	Председатель правления ЖСК «Взлетстрой» (Ленинградская область)
20.	РУНОВА Ирина Анатольевна	Представитель ЖСК «Светлый», Лосино- Петровский (Московская область)
21.	САВЧЕНКО Людмила Геннадиевна	Представитель пайщиков ЖСК «Альпийский» (Краснодарский край)
22.	САПОЖНИКОВА Илона Александровна	Представитель пайщиков ЖСК «Машиностроителей», «Космический», «Центральный-1» (Омская область)
23.	ЧЕМЕРИСОВ Алексей Николаевич	Представитель ТСЖ объекта по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, д. 12
24.	ШЛЯПЦЕВА Наталья Викторовна	Представитель ЖСК «Державинский» (Ростовская область)
ЭКСПЕРТЫ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
25.	КОСАРЕВА Надежда Борисовна	Президента Фонда «Институт экономики города»

1. О ходе строительства проблемных объектов в городах федерального значения и субъектах Российской Федерации

• Директор Департамента по жилищной политике Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Ольга Валерьевна КОРНИЕНКО**

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению следующую информацию:

• На I квартал 2018 года к проблемным относятся 842 объекта, по которым оформлено 80 325 договоров долевого участия. В реестр пострадавших граждан включено 30,6 тысяч человек.

• В I квартале 2018 года в перечень проблемных объектов добавлено 94 объекта в 29 субъектах. В Республике Башкортостан выявлено рекордное количество добавленных в I квартале 2018 года долгостроев – 28 объектов.

• В 31 субъекте РФ в отношении 139 проблемных объектов срок ввода в эксплуатацию, который ранее был указан, перенесен на более поздний.

• Ряд субъектов в дорожных картах не указали причину переноса на более поздний срок ввода объекта в эксплуатацию, а также не прописали итоговый срок восстановления прав граждан.

• По состоянию на 1 апреля 2018 года самое большое количество проблемных объектов наблюдается в: Ростовской области (63), Краснодарском крае (55), Новосибирской и Самарской областях (по 43), Челябинской области (36), Москве (35), Республике Башкортостан (33), Московской области (31), Республике Татарстан и Омской области (по 26).

• По итогам I квартала 2018 года из дорожных карт исключено 82 проблемных объекта, в том числе 67 ввели в эксплуатацию, по 15 объектам гражданам предоставили компенсационные выплаты.

2. Рекомендовать Минстроя России и АО «ДОМ.РФ» как можно скорее обеспечить полный учет всех объектов, строительство которых ведется с привлечением средства граждан. Отсутствие объективной картины не позволяет оценить эффективность регионов и государства в решении проблемы обманутых дольщиков.

3. Рекомендовать АО «ДОМ.РФ» разместить в ЕИСЖС причины переноса субъектами срока ввода объектов в эксплуатацию на более поздний.

2. О работе Единой информационной системы жилищного строительства

- Руководитель подразделения «реализации социальных проектов» АО «ДОМ.РФ» **Алексей Евгеньевич АКУЛОВ**

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению следующую информацию:

- На сайте ЕИСЖС (наш.дом.рф) организована «обратная связь», где граждане могут сообщить о несоответствие/отсутствии данных по объекту долевого строительства.

- АО «ДОМ.РФ» рассмотрели предложение членов Рабочей группы по вопросу публикации паспортов проблемных объектов для привлечения инвесторов на сайте ЕИСЖС и приняли решение размещать подобную информацию в разделе «Документы» - карточки объекта (например, один паспорт проблемного объекта Ростовской области уже опубликован в ЕИСЖС). Уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ могут направить паспорта проблемных объектов в АО «ДОМ.РФ» для публикации через электронную почту: lk214@ahml.ru.

- К ЕИСЖС уже подключены порядка 70% застройщиков, привлекающих для строительства денежные средства граждан.

- АО «ДОМ.РФ» предусмотрели в ЕИСЖС два индикатора проблемности объектов:

- ✓ официально признанные объекты проблемными (по которым субъектами предоставлены в Минстрой России дорожные карты);

- ✓ объекты, которые не признаны официально проблемными, но налицо отставание от графика строительства, неоднократный перенос срока завершения строительства по проектной декларации.

3. О целевом использовании субъектами компенсационных земельных участков федерального значения

- **Директор Департамента по жилищной политике Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ольга Валерьевна КОРНИЕНКО**

- **Руководитель подразделения «реализации социальных проектов» АО «ДОМ.РФ» Алексей Евгеньевич АКУЛОВ**

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению, что по состоянию на 21 мая 2018 года АО «ДОМ.РФ» вовлечены в оборот для решения проблем граждан 138 участков общей площадью более 1000 гектаров.

2. Рекомендовать Минстрою России совместно с АО «ДОМ.РФ» разослать в субъекты РФ информацию о возможном получении компенсационного земельного участка федерального значения для решения проблем обманутых дольщиков.

3. Рекомендовать АО «ДОМ.РФ» уточнить о публичности информации предоставляемой субъектами в Минэкономразвития России в соответствии с приказом от 05.02.2018 года № 46 «О содержании и форме предоставления отчетности об осуществлении переданных РФ органам государственной власти субъектов РФ полномочий по управлению и распоряжению земельными участками информации по управлению и распоряжению субъектов земельным участком...».

4. АО «ДОМ.РФ» направить в адрес Рабочей группы сведения о всех существующих механизмах предоставления компенсационных земельных участков из федеральной собственности субъектам для решения проблем обманутых дольщиков.

5. Минстрою России совместно с АО «ДОМ.РФ» предоставить в адрес Рабочей группы сводный материал о механизме предоставления субъектам и вовлечения субъектами земельных участков федеральной собственности с целью решения проблем пострадавших граждан – участников долевого строительства (в том числе с указанием критериев предоставления). Рабочей группе опубликовать информацию на сайте праводольщиков.рф.

6. Рабочей группе направить запрос в Правительство Ленинградской области с просьбой предоставить информацию по вопросу вовлечения земельного участка федеральной собственности для завершения строительства ЖК «Черничная поляна».

4. О механизме завершения строительства проблемных объектов путем передачи в жилищно-строительный кооператив

- Директор Департамента по жилищной политике Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Ольга Валерьевна КОРНИЕНКО**

- Президент Фонда «Институт экономики города» **Надежда Борисовна КОСАРЕВА**

- Координатор инициативных групп дольщиков России **Виктория Николаевна ПЕНЬКОВА**

- Координатор инициативных групп дольщиков России **Лора Кирилловна МИТТ**

- Заместитель Председателя Правительства Ленинградской области по строительству **Михаил Иванович МОСКВИН**

- Председатель правления ЖСК «Взлетстрой» (Ленинградская область) **Ирина Васильевна ПЛЕХАНОВА**

- Председатель правления ЖСК «Нижний, 49» (Томская область) **Андрей Александрович КРАЙСМАН**

- Представители обманутых дольщиков (пайщиков)

РЕШИЛИ:

1. Зафиксировать основные озвученные участниками заседания проблемы (пути решения):

- В действующем законодательстве не предусмотрено дополнительное нормативное регулирование деятельности жилищно-строительных кооперативов, созданных в результате процедуры банкротства.

- Отсутствуют критерии целесообразности создания участниками строительства ЖСК для завершения строительства проблемного объекта.

- Единственной альтернативой ЖСК в завершении строительства проблемного объекта, в случае, если в отношении застройщика введена процедура банкротства и применен параграф 7, может быть передача объекта другому застройщику. Но для нового застройщика объект может быть не инвестиционно-привлекательным. Например: квартиры все уже распроданы, строительство надо начинать с нуля и др.

- Наблюдается финансовая и юридическая неграмотность участников ЖСК в связи с отсутствием у членов ЖСК профильного образования. Для качественной организации деятельности ЖСК и в последующем передачи квартир членам ЖСК необходим патронаж со стороны органов исполнительной власти или же со стороны какого-либо института жилищной сферы. Требуется помощь: в подготовке разрешительной документации, организации получения технических

условий, в поиске инвестора, в управлении хозяйственной деятельностью и членскими взносами, в юридическом сопровождении.

- Возникают проблемы, связанные с тем, что членство в ЖСК не может быть зарегистрировано в Росреестре по аналогии с ДДУ. Это вызывает дополнительные негативные ассоциации у потенциальных покупателей, что усложняет возможность получения ЖСК дополнительных средств для завершения строительства.

- Отсутствует эффективная коммуникация с органами исполнительной власти после передачи объекта в ЖСК. Дольщики, создав ЖСК, зачастую остаются «один на один» с проблемным объектом, органы исполнительной власти не оказывают содействия в привлечении инвестора для завершения строительства объекта, а также в передаче арбитражным управляющим документов по объекту и др. Иногда ЖСК, не получив поддержки со стороны органов власти, уходят в банкротство и остается все меньше шансов на получение гражданами квартир. Отдельно следует обратить внимание органов исполнительной власти на необходимость контроля за деятельностью ЖСК посредством дорожной карты и после передачи объекта в ЖСК в связи с процедурой банкротства застройщика.

- Граждане – участники долевого строительства объекта и члены ЖСК зачастую до момента завершения строительства объекта и сдачи его в эксплуатацию выходят из ЖСК и требуют возврата паенакопительных взносов в течение 2-х месяцев (в том числе и через суд, который обязывает ЖСК вернуть гражданину взносы). Члены ЖСК в этом случае, не имея возможности реализовать квартиры выходящих из ЖСК дольщиков, должны вносить денежные средства для возврата паев вышедшим из кооператива гражданам. Представителями обманутых дольщиков предлагается рассмотреть вопрос о внесении изменений в законодательство в части закрепления за ЖСК права на возврат паенакопления в случае добровольного выхода пайщиков из ЖСК после реализации его пая (завершения строительства объекта, сдачи его в эксплуатацию).

- После введения в отношении застройщика процедуры банкротства появляются аффилированные лжедольщики, предъявляющие права на помещения в ЖСК и отстаивающие интересы застройщика-банкрота.

- Субъектами не предоставляются участникам ЖСК различные преференции, которые, по мнению участников ЖСК, могли бы способствовать скорейшему завершению строительства. Например, снижение арендной платы на земельный участок, приравнивание ставки ЖСК по налогам, как юридического лица, к ставке по налогам физического лица, предоставление компенсационного земельного участка, безвозмездное предоставление технических условий, предоставление возможности уступки права требования с переводом долга до окончания строительства.

- Участники строительства могут заявить свои права на жилые помещения в любое время, поэтому ЖСК сложно планировать деятельность

по завершению строительства объекта, так как в любой момент могут возникнуть дополнительные денежные требования или права участников на жилые помещения в объекте. Участники заседания предложили обозначить конкретный срок до которого граждане могут вступить в ЖСК.

- Арбитражные управляющие затягивают с передачей разрешительных документов в ЖСК. Участники заседания предложили установить срок передачи документов.

2. Членам Рабочей группы – координаторам инициативных групп дольщиков России собрать информацию о существующей судебной практике в сфере жилищно-строительных кооперативов и направить по электронной почте: nikolaevnp@duma.gov.ru. Рабочей группе подготовить запрос в Верховный суд РФ.

3. Рабочей группе направить запрос в Росреестр по поводу регистрации дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка с целью завершения строительства ЖСК «Светлый» проблемного объекта, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г.Лосино-Петровский, ул. Кирова, уч. 4-А.

4. Членам Рабочей группы на основании озвученных в ходе заседания основных проблем в сфере ЖСК составить перечень законодательных инициатив с целью совершенствования законодательства в сфере ЖСК.

5. О повестке следующего очередного заседания Рабочей группы

- Председатель Комитета Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, руководитель Рабочей группы по защите прав участников долевого строительства **Николай Петрович НИКОЛАЕВ**

- Члены Рабочей группы по защите прав участников долевого строительства

РЕШИЛИ:

1. На заседании Рабочей группы в июне 2018 года рассмотреть следующий перечень вопросов:

- об исполнении субъектами дорожных карт (Минстрой России);
- о работе ЕИСЖС (АО «ДОМ.РФ»);
- о ситуации с долевым строительством на территории г. Санкт-Петербург и Ленинградской области (депутаты Государственной Думы, избранные от г. Санкт-Петербург и Ленинградской области; представители

инициативных групп граждан – участников долевого строительства, представители Правительств г. Санкт-Петербург и Ленинградской области);

- о практическом применении памятки по вопросам рефинансирования и реструктуризации задолженности заемщиков (дольщиков) (представители инициативных групп дольщиков – члены Рабочей группы, Банк России).

6. Разное

РЕШИЛИ:

1. Отметить эффективность работы АО «ДОМ.РФ» и оперативное исполнение рекомендаций, данных по итогам заседаний Рабочих группы.

2. Принять к сведению, что АО «ДОМ.РФ» запустил некоммерческий проект – Консультационный центр улучшения жилищных условий, где гражданам в оперативной и доступной форме могут быть предоставлены ответы на все вопросы, связанные с приобретением, содержанием и арендой жилья.

3. Членам Рабочей группы – координаторам инициативных групп дольщиков России провести опрос среди граждан – участников долевого строительства на предмет практического применения памятки по вопросам рефинансирования и реструктуризации задолженности, подготовленной Банком России. Результаты доложить на следующем очередном заседании Рабочей группы.