

СТЕНОГРАММА
заседания рабочей группы Комитета Государственной Думы
по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
по защите прав участников долевого строительства

Здание Государственной Думы. Зал 830.
21 мая 2018 года. 17 часов.

Председательствует председатель Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Н.П.Николаев

Председательствующий. Коллеги, рад всех приветствовать. У нас с вами сегодня небольшой юбилей – 10-е заседание нашей рабочей группы, с чем я вас и поздравляю. Время идёт, а дольщики всё расселяются и расселяются, это же очень хорошо. Поэтому всех с юбилеем.

Я считаю, что на самом деле нам кое-что удалось сделать совместными усилиями за это время, и если мы будем так двигаться и дальше, такими же темпами, мы всё-таки достаточно существенный вклад внесём с решение этих проблем, проблем с обманутыми дольщиками.

Что у нас сегодня? Мы сегодня с вами договорились рассмотреть механизм завершения строительства проблемных объектов путём передачи жилищно-строительных кооперативов. Масса вопросов, связанных именно с этой темой, потому что очень разная практика. Я знаю, что здесь приехали коллеги из регионов и дольщики из регионов, представители инициативных групп, и абсолютно диаметрально противоположный опыт: у кого-то положительный, у кого-то отрицательный. Давайте мы разберёмся, что нам нужно сделать, в том числе на законодательном уровне, чтобы, в конце концов, у нас была однозначная практика в этом вопросе.

Но я хочу сказать, что у нас идёт прямая трансляция на нашем сайте, так что, как мы обещали, мы это организовали, теперь у нас будет не в записи выкладываться, а в прямом эфире.

Конечно, мы ведём работу с теми и протоколами, которые есть, и теми запросами, которые отрабатываются на рабочей группе. Коллег хочу поблагодарить, во-первых, АИЖК или "ДОМ.РФ" теперь за такую работу активную. У нас все ответы мы размещаем на нашем сайте праводольщиков.рф. Мы получили ответы, вот то, что та практика, которую мы с вами приняли, приглашать из регионов, получили ответы уже от правительства Ярославской, Вологодской, Калужской и Калининградской областей, они все размещены на сайте. И ждём сейчас ответ от Ростовской области.

Также, как мы с вами договаривались, мы разместили разъясняющую информацию о положении об аккредитации арбитражных управляющих,

обсуждался этот вопрос, об основных этапах процедуры банкротства, тоже в прошлый раз обсуждали, всё это сейчас на сайте рабочей группы есть.

Что касается взаимодействия с Банком России, я хотел вас проинформировать, что, во-первых, мы в соответствии с протоколом заседания провели несколько рабочих встреч, прежде всего связанных с ситуацией ЖК "Царицыно" и деятельностью страховой компании "Проминстрах", там есть, соответственно, страховой случай. И получили разъяснение от страховой компании. И, наверное, нам надо будет тоже эту тему отдельно, может быть, обсудить, потому что непонятен тот объём информации, который есть на сегодняшний день по гражданам, дольщикам, и нам надо каким-то образом скоординировать свои действия, чтобы предоставить максимальную информацию обо всех возможностях и вариантах действий людей в связи с банкротством, в связи с наступлением страхового случая и в связи, в том числе с решением Москвы включить, что называется, бюджетные механизмы для того, чтобы достроить ЖК "Царицыно".

Есть тоже информацию, ну я просто по предыдущим протоколам, также "ДОМ.РФ" рассмотрели наши предложения по поводу публикации паспортов проблемных объектов для привлечения инвесторов на сайте единой информационной системы жилищного строительства. Подобную информацию в разделе "Документы" можно посмотреть.

И Ростовская область, насколько известно, первая предоставила вот такой вот паспорт объекта для потенциальных инвесторов. Я думаю, что если эта практика и дальше будет реализовываться, и этот вопрос мы снимем, потому что мы это как раз поднимали на своих заседаниях.

Коллеги, тогда давайте, как мы договаривались, наверное, коротко сначала по текущей ситуации попросим Ольгу Валерьевну Корниенко рассказать о текущей ситуации по "дорожным картам". И мы тогда договаривались с вами, что, прежде всего, мы поговорим о порядке и о ходе корректировки этих "дорожных карт". И дело в том, что вот мы смотрим, у нас вообще создается впечатление и судя по тому, что получаем из регионов, что на сегодняшний день на сайте Минстроя публикуются устаревшие "дорожные карты", вот получается, что они идут с запозданием. Какая сейчас ситуация, насколько они меняются регионами и с учетом вот новых всех мер, которые Минстрой принимает, какая сейчас ситуация? Ольга Валерьевна, пожалуйста, вам слово.

Корниенко О.В. Спасибо, Николай Петрович.

Добрый день, уважаемые члены рабочей группы! На сегодняшний день у нас по-прежнему в 69 субъектах Российской Федерации есть проблемные объекты. Планы-графики разработаны в отношении 842 проблемных объектов, в "дорожные карты" включено 30 633 гражданина и общее количество договоров долевого участия, заключенных в этих объектах, составляет 80 325 договоров.

Те изменения, которые были внесены в форму "дорожной карты", дали свои результаты. То есть, если раньше у нас были только отдельные меры обеспечительного, законодательного, организационного характера, дополненная графа "Итоговый срок восстановления прав граждан" позволила нам уточнить сроки восстановления прав граждан по каждому объекту и, соответственно, уже иметь абсолютно четкое понимание не о времени реализации той или иной меры, а об итогах восстановления.

По переносам, Николай Петрович. Вот не буду скрывать, Никита Евгеньевич на последнем селекторе сказал, что мы возвращаем ряду субъектов Российской Федерации "дорожные карты" на доработку именно потому, что либо по ряду объектов не указан итоговый срок восстановления прав граждан, либо же не указана причина переноса сроков.

Председательствующий. А герои известны?

Корниенко О.В. Ну, я не хотела бы их сейчас называть.

Я полагаю, что всё будет доработано. У нас опять завтра видеоселектор... нет, сегодня понедельник, в среду у нас видеоселектор в 8 утра, я думаю, что мы уже абсолютно всю информацию выгрузим на сайт.

По поводу устаревших "дорожных карт". Сейчас dom.rf завершается выгрузка новых "дорожных карт" уже в новом формате, уже с обновленными данными и соответственно там приложениями обязательно будет идти, если не указано в "дорожной карте" и в письме, будет идти письмо в субъекты Российской Федерации о причинах переноса и на какой срок был перенесен срок ввода.

Председательствующий. То есть мы переходим окончательно на сайт единой информационной системы жилищного строительства, да? Или вы дублировать будете?

Корниенко О.В. Нет, пока это все еще будет дублироваться с порталом Минстроя России, потому что в настоящее время продолжается гармонизация двух систем и еще, вы сами знаете, идет доработка правового регулирования единой информационной системы. То есть я думаю, что после внесения изменений в закон об участии в долевом строительстве, когда это будет урегулировано на законодательном уровне, системы уже будут абсолютно готовы, чтобы запуститься в рабочем режиме, а не в тестовом, же гармонизированные.

У нас по итогам первого квартала субъектами Российской Федерации были исключены из планов-графиков 82 проблемных объекта, в том числе 67 были введены, по 15 проблемным объектам гражданам была предоставлена компенсационная мера.

Срок ввода в эксплуатацию, который ранее был указан, перенесен 31 субъектом Российской Федерации в отношении 139 проблемных объектов.

Если говорить о лидерах по переносу, ну давайте: Владимирская область – 17 объектов, Ярославская область – 10 объектов, Архангельская область – 8

объектов. Ну вот эта вся аналитика у нас есть. В перечень проблемных объектов...

Председательствующий. Извините, пожалуйста, она есть в публичной?

Корниенко О.В. Она будет в публичной как только dom.rf у нас закончит выгрузку на сайт данных.

Председательствующий. Хорошо.

Корниенко О.В. В перечень проблемных объектов у нас добавлено 94 объекта в 29 субъектах Российской Федерации, то есть динамика в данном случае немного ухудшилась, но, с другой стороны, это и неплохо почему. Потому что реальная картина появляется, она абсолютно достоверна и по каждому такому объекту разрабатывается план-график.

Значит, если говорить о лидерах, в которых были добавлены проблемные объекты в субъектах Российской Федерации, то это Республика Башкортостан, которая добавила 28 объектов. Но хочу заметить, что это на 95 процентов те объекты, по которым нечего достраивать. То есть это те объекты, где дома уже либо никогда не начинались строительством, либо жертвы двойных продаж там, где объекты введены в эксплуатацию, но граждане остались. То есть они разбили, как мы от этого и требовали раньше, от всех субъектов Российской Федерации по адресам, по которым были привлечены средства граждан, и намерены теперь в соответствии с планом-графиком по каждому такому объекту отчитываться.

В Краснодарском крае было добавлено 9 объектов, в Новосибирской области было добавлено 5 объектов, в Пензенской области и Саратовской 5 объектов добавлено. В Костромской и Московской – по 4. Остальные регионы – это 3, 2, 1 проблемный объект, не более того.

Согласно представленной информации субъектами Российской Федерации, из 842 проблемных объектов, которые на сегодня в "дорожных картах", завершение строительства планируется в отношении 680 проблемных объектов, по 162-м будут предоставлены компенсационные меры. До конца 2023 года планируется ввести в эксплуатацию 815 проблемных объектов. В 2018-м – 263, в 2019-м – 251, в 2020-м – 191, в 2021 – 95. Ну и, соответственно, все остальные...

Председательствующий. Это с учетом введенных или дополнительно ещё?

Корниенко О.В. Нет, это вот то, что на сегодняшний день, те, которые введенные уже...

Председательствующий. Не считаются?

Корниенко О.В. Нет.

Вот такая динамика у нас на сегодняшний день. Регионы-лидеры по количеству проблемных объектов у нас... Ну, не на сегодняшний, а по состоянию на 1 апреля по итогам первого квартала. Ростовская область – 63, Краснодарский край – 55, Новосибирская область – 43, Самарская – 42,

Челябинская – 36, Москва – 35, Башкортостан – 33, Московская область – 31, Республика Татарстан и Омская область – по 26 проблемных объектов.

Председательствующий. Скажите, пожалуйста, а вот Московская область – 31. Когда мы с коллегами встречались с представителями инициативных групп, всегда называлось количество 50 с лишним объектов. Я вот не помню точно. Но за 50 точно, вот именно ЖК объектов, не домов, а вот...

Корниенко О.В. Да, да, именно объектов. То, на что было выдано разрешение на строительство.

Председательствующий. Вот почему такая разница?

Корниенко О.В. Вопрос в том, что у них по-прежнему есть объекты, которые признаны проблемными в рамках регионального закона. В свое время Московской областью был принят региональный закон, который предусматривал меры поддержки, на тот момент достаточно неплохие и серьезные, которые позволили им решить проблемы граждан. И, я так понимаю, что ими всё-таки ведется работа по переключению, когда граждане подают. То есть они потихоньку, потихоньку эту работу выводят на должный уровень. Потому что у нас по итогам первого квартала, у нас в Московской области, по итогам 2017 года, если мне память не изменяет, было 27.

Председательствующий. Ольга Владимировна, вот непонятна вот такая вещь. Давайте мы просто поймем, что нам нужно сделать. Дело в том, что если объект проблемный, он у нас должен быть проблемный везде. То есть не то что он в единой информационной системе, часть, допустим, 800 проблемных объектов, а где-то ещё в регионах есть свои проблемные. Потому что очень хорошо, что у нас прибавились вот эти 94 объекта, выявленных и признанных, потому что они как бы и были. Это не то, что новые объекты появились. На самом деле они и были. Но до тех пор, пока мы не будем полностью понимать объективную картину, мы не сможем адекватно оценивать и эффективность усилий и регионов, и государства в целом, и не сможем представить точно, какое количество и усилий, и со стороны государства, и со стороны регионов, и со стороны инвесторов нужно предпринять, для того чтобы эту проблему решить.

Поэтому что, на ваш взгляд, нужно ещё доделать, может быть, с точки зрения законодательства, для того чтобы у нас всё-таки была единая цифра по проблемным объектам и в министерстве, и в единой информационной системе жилищного строительства, и если мы суммируем все проблемные объекты регионов, чтобы вот у нас эти цифры бились между собой? Вот пока они... так до сих пор нам не удалось окончательно. Хотя вот движение идет. Плюс 94 объекта, которые учтены, это уже, мне кажется, хорошая такая цифра.

Корниенко О.В. Николай Петрович, вы абсолютно правы. И я считаю, что здесь очень многое зависит прежде всего от инициативных групп. То есть ни для кого не секрет, что очень долгое время регионы не хотели включать ни объектов дорожной карты, ни граждан. И даже были судебные решения,

которые поддерживали позицию по невключению. Но в данном случае я считаю, что инициативные группы должны настаивать и, в том числе, обращаться к нам в министерство, и мы можем тогда просто на площадке Минстроя по конкретным объектам. То есть если люди были включены в реестр, а мы не видим этого объекта в "дорожных картах", мы об этом уже говорили, мы готовы проводить у нас совещания и прорабатывать. И по ряду объектов такая работа была проведена.

Понятно, что если регион нам не покажет, мы увидеть-то можем только из обращения прямого. И вот у нас сейчас идут все приемы граждан, как раз вот в этом месяце запланировано большое количество, и можно просто к нам обратиться по вопросу проведения совещания с Московской областью, если мы сейчас говорим о Московской области, также в отношении любого другого региона Российской Федерации, и посмотреть причины. Как конкретный пример... Кстати, в Московской области объект, по-моему, в Подольске, по-моему, в Подольском районе, раньше он числился как проблемный объект, и реестры вели муниципальные образования, которые мы потом передавали в Министерство строительства Московской области. Когда была произведена передача определенных полномочий, ну вот как-то так произошло, что вот этот объект туда не передали. То есть информацию не передали, хотя граждане, по-моему, у них есть выписки о включении в реестр, а объекта в "дорожных картах" нет.

И сложилась такая ситуация, что их включили раньше. Мер никаких к тому, чтобы их переключили, они не предпринимали. И только когда началась работа сейчас активная с проблемными объектами, они вспомнили о том, что их нет в "дорожной карте" и почему их не переключили. А уже изменилось правовое регулирование, то есть уже утратил силу 403-й приказ, по которому они могли быть включены. Потому что, если мне память не изменяет, там были жертвы то ли других форм договоров, то ли двойных продаж, не хочу сейчас дать недостоверную информацию. И вот они обратились к нам, мы проработали этот вопрос, и объект был включен в "дорожные карты". То есть вопрос в том, что есть то, что можно решить достаточно просто, если только получить об этом информацию.

Председательствующий. Понятно. Спасибо большие.

Коллеги, вопросы. Да, Лора Кирилловна. Потом Виктория Николаевна. Пожалуйста.

Митт Л.К. Добрый день.

Я хотела дополнить как раз Ольгу Валерьевну о том, что у нас еще есть один регион, который совершенно не показал свои переносы "дорожных карт", вплоть до двухлетней давности, точнее, вперед на два года, это Москва. У нас все были "дорожные карты" ранее, которые мы с вами обсуждали. Это декабрь 2017 года, это начало 2018 года. Эти "дорожные карты", даже те три объекта, это "Академ-Палас", "Стрелецкий парк" и "Царицыно", которые Сергей

Семенович Собянин велел строить за счет бюджета города Москвы, Марат Хуснуллин перенес сроки "дорожных карт", начало реализации на конец 2019 года.

Мне вот до сих пор непонятно, перенос немотивированно вперед на два года не обсуждается ни одним ведомством Москвы. Я бы очень хотела попросить, вот нам обсудить и вынести Москву, может быть, на следующее заседание и спросить, каким образом они себе так перенесли, не на месяц, не на два, а на два года вперед. Отвечая заранее вот на ваш вопрос, что делать в этом случае, чтобы такие немотивированные переносы на два года вперед не прозвучали, наверное, надо уже пора вносить какую-то уголовную ответственность региональной власти, если они не выполняют указы президента 1520, 1329 о том, что региональные власти ответственны за выполнение "дорожных карт". Потому что, если мы этого сейчас не сделаем, то следующий перенос Маратом Хуснуллиным будет уже не 2019 год, а 2029-й, и мы ничего с ним сделать не сможем. Я очень надеюсь, что, может быть, заседание отдельное по Москве поможет нам разобраться с этим вопросом. Потому что, что касается "Царицыно", Альмира об этом отдельно будет говорить, только заведенное 15 мая уголовное дело на чиновников Москомстройинвеста заставило сделать срочное совещание. И сейчас Альмира доложит, что 1-го числа вроде как они выходят на стройку. Ну, давайте теперь каждый объект из 35 по Москве заведет уголовное дело на чиновников Москомстройинвеста, и тогда, может быть, наши "карты" уже будут не 2019 года, а вот сейчас, 2018 года. Спасибо.

Председательствующий. Лора Кирилловна, я хочу, спасибо большое, я хочу обратить внимание, что вот Ольга Валерьевна сказала, что перенесены сроки, 31 регион, 139 объектов. Вообще, это катастрофа, конечно.

_____. У вас перенесено 30 в Москве?

Председательствующий. Да, я в целом говорю. И среди них в том числе и Москва. Но то, что вот сейчас это уже введено и в единой информационной системе будут уже причины обозначаться, это, мне кажется, очень важно.

Что касается отдельных регионов, мы тогда, когда закончим, нам нужно будет по повестке договориться на следующие разы, у нас там Питер тоже на очереди. Поэтому давайте договоримся. Виктория Николаевна, пожалуйста.

Пенькова В.Н. Спасибо, Николай Петрович.

Председательствующий. Вопросы. Я напоминаю, что мы пока тему текущей ситуации с Ольгой Валерьевной.

Пенькова В.Н. Да, конечно.

Николай Петрович, я бы хотела уточнить вопрос именно по Московской области и по таким различиям проблемных объектов. Дело в том, что Московская область стала заложником собственного регионального закона от 1 июля 2010 года, по которому объекты признаются проблемными муниципальными образованиями.

В связи с этим у нас дольщики вынуждены, и причём условия включения не совпадают ни с 60-м приказом Министерства строительства, ни с 403-м, который в бытность Минрегионразвития... в связи с этим дольщики вынуждены очень часто обращаться в суды к органам муниципальной власти о включении в реестр. Мне кажется, там надо это всё просто отменять, потому что Московская область, самое главное, что она знает обо всех проблемных объектах и всеми проблемными объектами постоянно занимается, то есть проводит совещания, держит их на контроле.

Но получается так, что Московская область показывает 31 объект проблемный, когда по факту их под 100, проблемных объектов, и соответственно получается в неравной позиции с другими регионами, которые, оказывается, вот Ростов даже больше, он на первом месте. На самом деле, если так объективно смотреть на ситуацию, то в Московской области больше. Поэтому просто им нужно привести свой реестр в соответствие с 560-м и 403-м приказами, исходя из тех критериев, которые там обозначены: банкротство застройщика, неисполнение обязательств в определённые сроки, и так далее.

Председательствующий. Спасибо.

Альмира, пожалуйста. Вопрос.

Сарсеева А.А. Здравствуйте, коллеги! Да, я два вопроса задам. Я к тому, что Лора сказала, присоединюсь. Наверное, пока мы метлой по уголовному делу не поведём всех, стройки нигде не начнутся. Вы знаете прекрасно, что ещё со времён Владимира Абдуалиевича я на этой позиции стояла. Я думаю, что время покажет правоту нашей позиции, что именно через такой метод мы, наверное, скорее всего, начнём достраивать дома наших обманутых дольщиков.

И я бы хотела сказать, что, по-моему, плохо работает почта с Минстроем, люди шлют министру... ну, на тот момент Михаилу Александровичу, свои обращения, что их нет... что по ним нет "дорожной карты", что их нет в Единой информационной системе, в АИЖК пишут. Мы прошлый раз поднимали вопрос по "Литвиново-Сити", где застройщик находится в федеральном розыске. Так вот мы вроде как здесь поднимали момент, что можно написать в ЕИС, можно написать в Минстрой, что по таким застройщикам должен будет заполнять информацию региональный орган, чего не делается.

И я ещё раз присоединюсь к тому, что у нас огромная проблема с Московской областью, мы никогда не выйдем из этого конфликта, пока у нас не будет... я поддерживаю вас, Николай Петрович, где все проблемные объекты, которые существуют на самом деле, не будут отображаться везде. Мы не получим тогда нормальной отдачи от Единой информационной системы, если мы не увидим существующие в жизни, в реальности на этой земле такие стройки. Но это ненормально, когда мы не будем выходить из этих конфликтных ситуаций. И то, что озвучила сроки Ольга Валерьевна, да, до 2023 года, вот эта информация сейчас ещё раз, вот сейчас онлайн-трансляция идёт, будет вызывать опять напряжённость у населения.

Плюс у меня второй вопрос. В графе, которая необходима в "дорожных картах", как строительно-финансовая экспертиза. Мы ещё раз с вами обсудим, да, пожалуйста, этот момент. Без такого основного обоснования для достраивания по "дорожным картам" это будут просто разговоры.

Председательствующий. Спасибо большое.

Вы знаете, я хотел несколько ремарок. Во-первых, достраиваться начинают объекты не благодаря уголовным делам всё-таки, это некие попутные мероприятия. А что касается ЖК "Царицыно", вы вспомните, мы когда с вами собирались даже полгода назад, совсем иная была ситуация, и только благодаря, в общем-то, воле и Сергея Семёновича Собянина, и той ситуации, которую, в общем-то, государство подняло это... на какой уровень подняло эту проблему, это всё решается.

Что касается вопросов, связанных с информационной системой, я попрошу, наверное, сейчас Алексея Евгеньевича уже ответить на все эти вопросы, потому что у нас с вами несколько. Во-первых, это то, что вот Альмира сказала по поводу экспертизы, но на самом деле смысл как раз в этих паспортах, да то есть предложение для потенциальных инвесторов. Вот в Ростовскую область он отослал, есть ли ещё какие-то? Вот это вот важно.

Потом вопрос, связанный... опять возвращаемся, и то, что правильно абсолютно Лора Кирилловна сказала, и Альмира, это обратная связь.

Вот нам все-таки нужно тем не менее понять, как она будет реализовываться и как она будет учитываться.

И третий вопрос, то, что вот в связи с тем, что мы обсуждали, это возвращаемся к тому, что у вас, по идее, в единой информационной системе должны быть все объекты жилищного строительства и они должны, вне зависимости от того, признали их, не признали, они должны отражаться именно в таком формате, вот есть просрочка, нет просрочки. То есть, что их признавать, если у него просрочка полгода, то не важно, можно отворачиваться от него, сколько угодно, но он уже проблемный и это должно быть отражено. И я знаю, и мы с вами говорили относительно аналитики, относительно того, что все-таки эта информация находилась. На какой стадии сейчас вот эта работа? Пожалуйста.

Акулов А.Е. Добрый день, уважаемые коллеги, Николай Петрович.

Целый месяц у нас большой перерыв был, поэтому много чего успели сделать за этот месяц.

Сначала отмечу, что мы сейчас активным образом готовим мероприятия по выводу в системе функций к 1 июля 2018 года, когда вступают там поправки федерального законодательства, тем не менее обязательства, которые мы брали на себя в рамках данных заседаний, стараемся исполнять.

В частности, уже как неделю функционирует на сайте функциональность об обратной связи для пользователей. Мы предполагаем, что это и юридические, и физические лица, то есть любой, кто зайдет на сайт

нашдом.рф., каталог новостроек, справа в верхней части может увидеть значок, где представлена форма обратной связи.

На первом этапе мы предполагаем, что будем собирать в первую очередь информацию о задержках, и второе, о некорректной информации, если вдруг такая появилась в системе. Для нас очень важно, чтобы эта система вызывала доверие к тем данным, которые содержатся в этой системе, и поэтому мы отстраиваем целый большой бизнес-процесс по контролю качества данных в этой системе.

Что касается обратной связи, мы ожидаем от нее, ну, собственно, и все, кто нас слушает и здесь участвует в заседании, ожидаем обратную связь в виде народного контроля за той информацией, которую нам предоставляют застройщики в первую очередь и другие источники информации для системы.

Поэтому заходите, пользуйтесь, почту на первых этапах мы будем, ну, практически это онлайн каждое сообщение просматривать, пока мы отстроим бизнес-процесс с этими обращениями.

Дальше. Предлагаю на следующее заседание внести в повестку, собственно, статистику по обращению и тогда увидим, какое количество обращений и с какими вопросами приходят, и, собственно, уже тогда будем предпринимать меры по ответам на эти обращения.

Кроме того, отмечу, вот прозвучал вопрос о том, что в дом.рф пишут письма и нет ответов. Скажу так, что все письма, связанные с данной темой, они обрабатываются моим подразделением. Если есть какие-то вопросы по задержкам, я оставляю там, визитную карточку свою, но по моей информации на текущий момент ни одного просроченного обращения не было ни от контролирующего органа по этой теме, ни от пользователей.

Дальше, что касается вопроса номер 1 об паспортах объектов, размещенных и для целей размещения их в единой информационной системе. Функциональность такая разработана. На текущий момент в тестовом режиме мы получили 1 паспорт от Ростовской области, это объект, сейчас, одну минуту, скажу.

Председательствующий. Ну, вот он есть, город Батайск, улица Воровского, 53.

Акулов А.Е. Верно, да, верно. Для всех это означает вот что.

Первое. Мы готовы технически и организационно размещать все паспорта таких объектов, если это вызовет интерес у регионов, у властей региональных и так далее. Для того, чтобы сейчас у нас некое такое устойчивое расширение выработать, свои паспорта, вот в части Ростова мы договорились, что их лично на мой адрес пришлют, мы с регионом об этом общались. Если вдруг появятся другие заинтересованные регионы, то на сайте нашдом.рф есть почта [Mail lk214@ahml.ru](mailto:lk214@ahml.ru), на этот адрес можно высылать ваши паспорта с пометкой, что для публикаций в виде паспорта в разделе "документа". И мы в кратчайшие сроки опубликуем. Обработка сообщений из этой почты у нас уже налажена.

Так, дальше, что хотел сказать по поводу просрочки. Это функциональность в работе, как уже договаривались, что она будет иметь формальный признак, сравниваем с текущей датой дату, которая была указана в проектной декларации. Однако я хочу отметить, что срок в проектной декларации, он может переноситься застройщиком. Это может в свою очередь согласовываться контролирующими органами. Для таких объектов, естественно, формальным признаком мы признак проблемы составить не будем, иначе у нас все критерии этого продадут.

То есть у нас на данный момент есть один источник – это "дорожная карта". В ближайшее время мы видим формальную просрочку, это появится. И, собственно, вот эти два источника будут собой некую аналитику представлять.

В обобщённом виде мы сделаем для вас специальный отчёт. Как только эта функциональность отчётности у нас заработает, это по планам до конца этого года точно появится полноценная система отчётности, мы постараемся именно такой несложный отчёт сделать более в короткие сроки сразу за первоочередными задачами, наложенными федеральным законом.

В завершение хочу сказать, что на прошлом заседании мы обсуждали, и нам была рекомендация поскорее подключать всех застройщиков к системе. Мы за этот месяц заключили уже порядка, на данный момент по нашей оценке порядка 70 процентов застройщиков, которые ведут доленое строительство. И на данный момент ведём активную работу по этому части. В абсолютных цифрах это уже более 3 тысяч застройщиков есть в системе, которые, так или иначе, ведут активность. И мы рассчитываем, как только выйдут нормативные акты, поправки к федеральному закону, где будут оговорены правила, то будет повышен интерес для публикации информации.

В том числе мы хотим создать для застройщиков инструмент для привлечения и продажи по новым объектам, чтобы у них был какой-то интерес не только требования федерального закона исполнять, но и свои бизнес-задачи тоже решать в рамках системы.

Что касается информационной системы у меня всё. Готов ответить на вопросы.

Председательствующий. Спасибо большое.

Я хотел, коллеги, обратить внимание, что обратная связь заработала. Это важно, это то, что мы как раз просили, на что обращали внимание. Спасибо большое.

По паспортам. Я думаю, здесь, наверное, большую роль могут сыграть, в том числе, и сами дольщики и инициативные группы. Если такой функционал есть, если требовать, в том числе от региональных властей вывешивать такую информацию и предоставлять в единую информационную систему жилищного строительства, я думаю, это будет сделано. И просрочки тогда мы ждём, потому что, я считаю, что это только один есть у нас вариант, когда у нас будет, в конце концов, единое понимание, сколько у нас проблемных объектов.

Да, Эльмира, пожалуйста. Вопрос?

Сарсеева А.А. Да, вот как раз по паспорту хотела сказать. Вы говорите: дольщики, чтобы сделали. А есть ситуация...

Председательствующий. Не дольщики сделали, а, в том числе, подталкивали...

Сарсеева А.А. Подталкивали. Понятно. Вот мы пытаемся подтолкнуть наши власти Москвы, но что-то плохо получается пока, то это для внутреннего служебного пользования, то ещё что-то, много своих нюансов, будем, наверное, подталкивать дальше.

В связи с этим, наверное, лучше проработать, я не знаю, как и где, кто и официальность этого паспорта и каким документом закрепить его наличие по такому проблемному объекту, вот кто брошен, допустим. Застройщик может быть, вот как в Литвиново-Сити, нет его, но кто-то должен. Скорее всего, опять же орган региональный. Застройщик жив, либо его толкать заставить.

Председательствующий. Я думаю, что, знаете, здесь можно, давайте, мы обозначим это. Я думаю, что эту тему можно будет поднять после 1 июля, когда будут уже приняты, войдут в действие положения, которые создают единую вертикаль власти надзорных органов в части долевого строительства. Потому что сейчас у нас такого единого органа нет, в законопроекте мы это прописали, мы должны его до 1 июля принять. И тогда уже будет понятный контрагент у всех, отдельный надзорный орган, который будет отвечать, в том числе и за реализацию вот этих "дорожных карт" в регионах. Так что давайте мы это обозначим обязательно, и будет понятно, кто будет руководить этим, да. Мы попросим приехать и, соответственно, пообщаться на эту тему.

Сарсеева А.А. Ну, просто я к тому, что, во-первых, объекты незавершенного строительства считаются в какой-то степени режимным объектом. Но нельзя туда зайти, допустим, вот так вот с бухты-барашты, сделать экспертизу. Даже среди дольщиков если имеются финансисты, строители, бухгалтеры, юристы. Ну, сами понимаете, юридически как бы неправильно. Должна быть официальность таких паспортов.

Председательствующий. Я согласен. Давайте тогда мы это поймем. Сейчас мы, я надеюсь, всё-таки примем этот закон, у нас будет единая в стране вертикаль надзорная за долевым строительством. И тогда будет понятно, с кем общаться.

Хорошо. Спасибо большое.

Коллеги, вопросы к Алексею Евгеньевичу ещё есть? Тогда идем дальше. Спасибо, Алексей Евгеньевич.

Мы говорили ещё и обещали вот так вот контролировать каждую рабочую группу, это вопрос, связанный с целевым использованием компенсационных земельных участков федерального значения. Есть у вас информация по этому? Готовы? Пожалуйста.

Акулов А.Е. Что касается вопроса 3 повестки, сначала небольшая статистика.

На текущий момент компанией "Дом РФ" вовлечены в оборот для целей решения проблем граждан 138 участков общей площадью более 1000 гектаров. Есть два способа вовлечения. Это безвозмездная передача, и второе – это решение правительственной комиссии.

Что касается сути вопроса о целевом использовании субъектами земельных участков. В соответствии с частью 4 статьи 13 161 федерального закона, орган государственной власти региона, кому передано полномочие по управлению и распоряжению земельным участком, направляет, во-первых, в уполномоченный орган Российской Федерации, а также ставит в копию, направляется в компанию "Дом РФ" форму отчета. Форма отчета утверждена приказом Минэкономразвития номер 283. Сейчас уже там внесены небольшие поправки в эту форму. В соответствии с которым каждый субъект до 30 числа последнего месяца квартала должен предоставить информацию, собственно, об использовании и о мероприятиях по вовлечению этого земельного участка.

Так как практика вовлечения земельных участков с целью решения проблем обманутых граждан существует с 2017 года, то случаев, когда субъект Российской Федерации принял на себя полномочия об управлении земельным участком и не использовал, пока нет. Тем не менее, ежеквартально подразделением в "Дом РФ" эта ситуация контролируется. И если вдруг в течение определенного времени, на которое передаются полномочия, обычно там это год или несколько лет, никаких мероприятий не выполнено, значит, этот земельный участок признается не востребованным и передается обратно в собственность Российской Федерации. Ну, собственно это касается контроля и использования. То есть фактически регион готовит "дорожную карту", по которой ежеквартально отчитывается, эта ситуация мониторится.

Председательствующий. А эта информация публичная?

Акулов А.Е. Информация обо всех земельных участках, она есть на сайте "Дом РФ".

Председательствующий. Я имею в виду именно с точки зрения результатов вот этих контрольных мероприятий ежеквартальных. Используется, не используется?

Акулов А.Е. Давайте я этот вопрос уточню. Можно вписать к нам в вопросы, и ответим.

Председательствующий. Вопрос, ...?

Митт Л.К. Да, я помогу сейчас Алексею Евгеньевичу уточнить один вопрос. Дело в том, что у меня есть мой объект, мой родной – Академ-Палас, Проспект Вернадского, 78. На сегодняшний день совершенно секретно, по нашим агентурным данным нам удалось узнать, что происходит межевание 1,7 гектара земли, федеральной земли, которая прилегает по соседству к нашему

Академ-Паласу на земле МИРЭА. Об этом никто не знает, кроме Сергея Семеновича Собянина, Хуснуллина и Тимофеева.

Председательствующий. Они втроем ночью межуют, или что они делают?

Митт Л.К. Ну, по крайней мере информации никакой больше ни у кого нет.

Председательствующий. Давайте более корректно, ладно?

Митт Л.К. У меня вопрос. Будьте любезны, вот когда он размежуется и будет отдан как преференция в качестве достраивания ЖК "Академ-Палас", проспект Вернадского, 78, очень бы хотелось, чтобы он был именно отражён в интерактивной карте, чтобы все... и в "дорожной карте", чтобы все, не только Москомстройинвест, а все остальные граждане, и депутаты, и власть, знали, как используется преференционный участок для ЖК "Академ-Палас", проспект Вернадского, 78.

Спасибо большое.

Председательствующий. Спасибо.

Давайте мы поймём вот какую вещь. Наверное, я бы сформулировал, перефразируя этот вопрос, следующим образом. Алексей Евгеньевич, какие участки у вас не отражаются? То есть вот то, что Лора Кирилловна сказала, это же, наверное, федеральная земля. Я не знаю, чья она, то есть это детали... подождите, вот что не отражается? Вот Алексей Евгеньевич лучше знает, мы же ему вопрос задаём.

Акулов А.Е. Отражается информация, по которой бизнес-процесс передачи земельного участка региональным властям завершён.

Председательствующий. Подождите, вот... я просто, чтобы мы понимали, вот тот пример, который говорит Лора Кирилловна. Если это принадлежит земля институту... да? Нет, я понимаю, она федеральная, но кто ею управляет? Она может быть федеральная, вы же назвали какой-то... МИРЭА, это же университет или институт, правильно?

Митт Л.К. Она федеральная, земля... Она прилегает, эта земля, граница её – институт МИРЭА, но он не принадлежит МИРЭА, это федеральная земля, которую сейчас Москва попросила как преференцию к достраиванию нашего объекта.

Председательствующий. Давайте мы сделаем тогда таким образом, мы же не будем сейчас... мы не знаем, у вас если есть эта информация...

Митт Л.К. Есть.

Председательствующий. Если вы её предоставите, давайте мы Алексею Евгеньевичу тогда это дадим. И мы должны понять очень простую вещь, да, это пример, но вообще в идеале было бы, что если появляются какие-то компенсационные участки, чтобы они в любом случае отражались, чтобы граждане могли видеть, что работа по этому объекту идёт, как мы и говорили, да, этот участок, он связан с таким-то объектом, чтобы в том числе гарантировать и контролировать целевое использование. Вот теперь нам нужно

понять, вы сделали вот этот ресурс, туда попадают на сегодняшний день те участки, которые, вероятно, проходят через вас, да, именно через...

Акулов А.Е. Да.

Председательствующий. Есть ли какие-то другие механизмы предоставления вот таких компенсационных участков, то есть не через вас, и что нужно сделать, чтобы они также отражались в Единой информационной системе? Вот, наверное, я бы так сформулировал, но давайте мы сделаем это на примере, который Лора Кирилловна привела. Тогда давайте информацию, и попросим вас тогда подобрать нам соответствующие сведения.

Акулов А.Е. Хорошо.

Председательствующий. Ольга Валерьевна, хотели добавить.

Корниенко О.В. Да, немного, если позволите. Субъектами Российской Федерации сейчас вот в части, не связанной с федеральными землями, используется механизм масштабных инвестиционных проектов. То есть вот именно они... я имею в виду, каждый регион может для себя установить критерий такой масштабности и предоставить земельный участок без торгов, соответственно для того, чтобы снизить затраты девелопера на...

Председательствующий. Но это не федеральная земля.

Корниенко О.В. Это не федеральная земля, это земля субъектовая. Но вот на сегодняшний день, как показывает практика, это самый распространённый механизм в субъектах.

Председательствующий. Здесь речь идёт, то, что Лора Кирилловна говорит, о федеральной земле. Да, пожалуйста, Татьяна Васильевна.

Соломатина Т.В. Спасибо, Николай Петрович.

Я не знаю, к этому ли вопросу относится, по поводу уже выделенных компенсационных участков федерального значения. Я представляю Томскую область, и сегодня мы столкнулись вот с чем. Мы можем нарушить выполнение "дорожных карт" в связи с тем, что наши застройщики, а их не так много на территории Томской области, их не устраивают те участки земли, которые предоставляет регион. Там есть участки, которые устраивали бы застройщика, и он бы взялся там за вот эту компенсационную стройку, но эта земля принадлежит Федерации, либо Министерству обороны, либо просто федеральные земли. И как вот территории с этим быть, как взять это разрешение и как мы можем эти участки...

Председательствующий. Инициировать.

Соломатина Т.В. Инициировать и использовать для этих вещей. Потому что в Томске действительно сегодня нет свободных земель, которые бы устраивали инвесторов для дальнейшей застройки.

Томск в прошлом году дал более 800 тысяч квадратных метров жилья.

Председательствующий. Алексей Евгеньевич, готовы ответить или это не по вашей части и мы адресуем это вашим коллегам?

Акулов А.Е. Я отвечу так, что на сайте дом.рф есть целая форма по вовлечению земельных участков в оборот, где, в принципе, любой застройщик может зайти и оставить заявку на рассмотрение этого земельного участка и, проходя там все процедуры, предусмотренные законодательством, этот земельный участок через торги, либо через какую-то там другую процедуру вовлекается и передается, то есть здесь все...

Председательствующий. То есть инициировать непосредственно вот такую процедуру в отношении того участка, который сам застройщик нашел, да?

Акулов А.Е. Конечно. Нужно здесь, как и везде проявить инициативу. _____ . Подождите. Можно?

Насколько я помню, в соответствии с вашим законом, застройщик не может инициировать, может инициировать только субъект Российской Федерации. Застройщик может прийти в субъект и сказать: мне этот не нравится, мне вот этот нравится, и субъект, губернатор должен написать вам письмо с запросом.

Акулов А.Е. Это уже следующие шаги.

Председательствующий. Спасибо.

Подождите, вот давайте мы разберемся, Альмира, вот по этому поводу. Да, пожалуйста.

Сарсеева А.А. Да. Мы уже который раз, в принципе, по-моему, обсуждаем эту тему, то, что регионы сами должны написать, да, губернаторы уже в АИЖК и Минстрой, наверное, можно, чтобы вовлечь как раз-таки запросы по этим землям. Ну и, наверное, чтобы укрепить эту связь, может быть, еще раз попросим АИЖК, дом.рф в лице и Минстрой разослать какие-то письма в регионы, чтобы если есть такие просьбы, потребности в регионах, чтобы они как раз-таки присылали эти запросы.

Председательствующий. Давайте мы сделаем таким образом. Наверное, разослать-то мы можем и АИЖК может, но также, как мы все-таки собираем всю информацию, в том числе и для того, чтобы через себя пропускать, и это будет очень важно для депутатов, я думаю, давайте тоже попросим, Ольга Валерьевна, наверное, вас и, Алексей Евгеньевич, вот такой материал подробно предоставить нам для публикации, чтобы и депутатский корпус мог это использовать, что нужно для региона для того, чтобы, соответственно, сделать.

Виктория Николаевна, пожалуйста.

Пенькова В.Н. Николай Петрович, я хотела вот что сказать. На самом деле субъекты Российской Федерации все знают о том, что возможно обратиться в АИЖК за земельными участками, которые находятся в федеральной собственности, однако, они обращаются. Вот Волгоградская область обращалась, несколько писем за подписью губернатора, Ростовская область, Калининградская область с перечнем тех участков, которые позволят решить проблемные объекты.

Однако во всех случаях им приходит отказ, выдаются те земельные участки, то есть федеральной собственности, которые не обеспечены инженерными коммуникациями, абсолютно инвестиционно непривлекательные. И, соответственно, тогда получается вроде как, да, предоставление таких земельных участков возможно, но сам механизм, в принципе, не работает.

Вот здесь необходимо, мне кажется, по каждому региону отдельно.

Председательствующий. Виктория Николаевна, я хочу обратить ваше внимание, что тем не менее понятно, это мы давайте запросим, вот пойдем критерии тогда, наверное, нужно будет понять критерии предоставления этих участков, но тем не менее, что касается инфраструктуры, все-таки инфраструктуру всегда на этой территории делает, как максимум, регион, минимум, муниципалитет.

Поэтому здесь со стороны Федерации, наверное, вот вам держите с инфраструктурой или без, это, наверное, не совсем корректно.

Александр, у нас с вами в позапрошлый, когда вы были, раз как раз возникал вопрос по земле. Вы смогли выяснить, какая ситуация в Санкт-Петербурге и в области с предоставлением, давали ли запросы и так далее. Пожалуйста.

Овчинников А.Ю. Вот это я, в принципе, и хотел прокомментировать.

Я снял, естественно, видео этого заседания и показал его прямо конкретно и Золотову, начальнику аппарата Албина, он, естественно, донес, наверное, до Игоря Николаевича, показал это Барановскому и они, прямо так, как будто для них это была, да, некоторая новость, начали как-то активно заниматься. И, не знаю, вот Виктория Николаевна, наверное, тоже вы в курсе, так и нет запроса от Санкт-Петербурга.

Пенькова В.Н. Я не занимаюсь Санкт-Петербургом, а Ленобласть мы можем спросить...

Овчинников А.Ю. Да. И вот мне очень приятно, что присутствует Михаил Иванович у нас. Я думаю, что вы вообще в курсе и не только Ленобласти, и Северо-запада. От Ленобласти тоже не поступал, я так понимаю, запрос до сих пор на землю.

Может быть, во-первых, вы прокомментируете нам, почему вы не запрашиваете землю в рамках, когда мы просто кричим уже об этом, и специально целое заседание рабочей группы было проведено, объяснено, как и почему, и зачем просто получить главам регионов эту землю федеральную именно для достройки проблемных объектов в качестве компенсационных участков.

Поэтому, не знаю, может быть, во-первых, ответит для начала Алексей Евгеньевич. Не поступал же, да, от Санкт-Петербурга запрос до сих пор?

Председательствующий. Я думаю, что все запросы и все движения, которые есть, они в единой информационной системе отражаются.

Тогда, у нас присутствует Михаил Иванович Москвин, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству. Хотя вы приехали по другой теме, но тем не менее, если вы сможете прокомментировать, будем благодарны.

Москвин М.И. Спасибо большое, уважаемый Николай Петрович.

Ну, во-первых, хотелось бы передать приветственное слово от губернатора Ленинградской области Александра Юрьевича Дрозденко, который очень много времени уделяет проблемам обманутых дольщиков, и поблагодарить за приглашение на столь серьезное совещание.

По компенсационным участкам. У нас есть 107-й областной закон Ленинградской области, по которому предусмотрено предоставление без торгов компенсационных участков, находящихся в собственности Ленинградской области. Этот механизм работает. Мы буквально вот в конце 2017 года предоставили очередной компании земельный участок в городе Гатчине. И эта организация достраивает проблемный объект, на котором был создан жилищно-строительный кооператив года три назад, три года не могли найти его инвестора. В конечном итоге, сформировали земельный участок, передали, и этот механизм работает.

С точки зрения ДОМ.РФ, у нас есть вся информация по наличию земельных участков. Она находится в ленинградском областном Агентстве ипотечного кредитования. Вот те земельные участки, которые находятся, скажем так, были переданы в свое время и находятся либо в иной федеральной собственности, либо переданы на Агентство ипотечного кредитования федеральное, то есть у нас вся информация эта есть, поэтому мы ею пользуемся. Просто пока у нас не возникло, скажем так, необходимости вовлекать эти земли в оборот. То есть мы пока обходимся своими региональными земельными участками.

(Идет обсуждение.)

Председательствующий. Подождите, подождите, давайте по очереди. Мы получили ответ. Я думаю, что давайте мы в рамках сегодняшнего нашего заседания, мы сейчас будем по жилищно-строительным кооперативам, у нас еще там много есть тем. Текущая понятна ситуация? То есть у вас просто нет никаких ни барьеров, ни проблем с ИЖК, с ДОМ.РФ, ничего?

Москвин М.И. Ни барьеров, ни проблем по информационному обмену у нас нет. Наше областное агентство постоянно работает на связи. На самом деле, очень хорошо, что этот вопрос сегодня был здесь поднят на совещании. Я себе его записал уже и как поручение будущее: завтра Комитету строительного надзора вместе с областным Агентством ипотечного кредитования промониторить те земельные участки. Потому что у нас возникают, например, по некоторым проблемным стройкам необходимость такая.

Но, например, эта проблемная стройка не попадает под 560-й приказ. Сможем ли мы воспользоваться вот этим земельным участком или нет? Потому

что, скажем, проблемная стройка, фактически проблемная, но застройщик создал в свое время кооператив, жилищно-строительный кооператив, через кооператив привлек деньги, сам пропал. Стройка насчитывает 12 жилых домов на одном земельном участке. 8 жилых домов мы в апреле месяце этого года ввели в эксплуатацию, вот 4 дома осталось недостроенными. Это "Черничная поляна", Южки, 4 дома осталось недостроенными.

Есть инвестор, который готов достроить дом. Но вот пока в этом, скажем так, в этом районе, в районе этой стройки, рядом, где инвестор хотел бы получить земельный участок муниципальной, собственности на который не разграничена, мы не нашли. Поэтому вот я уже себе записал, очень хорошо, что вопрос поднимался, я повторяю, что завтра мы промониторим с нашим областным агентством и выйдем на вас. Может быть, там есть, вот ..., там недалеко в свое время вы предлагали нам земельные участки. Их, может быть, вовлечь в оборот и предоставить уже инвестору.

Председательствующий. У меня тогда просьба. Вот мы в следующий раз будем, мы обычно смотрим, что у нас было на предыдущем заседании, мы тогда вам направим соответствующий запрос, если можно, нам предоставить информацию.

По этому вопросу вы хотели? Представьтесь, пожалуйста.

Сапожникова И.А. Да. Здравствуйте, все присутствующие.

Я очень благодарна, что меня пригласили на эту рабочую группу. Сапожникова Илона Александровна, представитель омского региона дольщиков и пайщиков.

Я бы хотела присоединиться и, наверное, обозначить проблему в городе Омске, как раз связанную с земельными участками. Все дело в том, что я разговаривала с заместителем министра строительства омского региона, и тоже существует проблема с тем, что сделали запросы в ИЖК на предоставление компенсационных федеральных земельных участков. Ответа также не последовало.

И, кроме того, у нас еще есть очень, скажем так, сейчас большая задача для наших застройщиков-спасателей, это в плане земель, именно принадлежащих Минобороны. То есть у нас сейчас в центре города просто пропадает земельный участок, разворовывают остатки там какого-то оборудования, которое стоит, он зарастает, там просто творятся непотребности. Участок в 62 тысячи квадратных метров с застройщиками просчитывали при надлежащем его использовании при помощи федеральных и региональных властей, это позволит выделить обманутым дольщикам, пайщикам от 6 до 10 тысяч квадратных метров. Это очень большая цифра, которая позволит в нашем регионе расселить самые проблемные ЖК, как пайщиков, так и дольщиков, которые не имеют вообще земельных участков.

Председательствующий. Я понял. То есть Омская область не может получить землю от АИЖК?

Сапожникова И.А. Да.

Председательствующий. Мы зафиксировали. Если... это вы официально говорите от Омской области или как?

Сапожникова И.А. Да.

Председательствующий. Ну хорошо, давайте мы запросим более подробно Омскую область, органы исполнительной власти об этом. И если действительно у них есть такая проблема, то запросим АИЖК, как мы эту тему будем решать. Хорошо? Спасибо большое.

Сапожникова И.А. Да и просьба оказать содействие в земле от Минобороны, это очень важно.

Председательствующий. Спасибо.

Не можем оказать содействие, потому что это, как вы правильно сказали, земли Минобороны, поэтому это они распоряжаются этой землей. Но проблема понятна. Если есть, действительно, соответственно проблемы с коммуникациями между Омской областью и АИЖК, в чем, честно говоря, я сомневаюсь, потому что такой процесс-то, в общем-то, мы сделали, постарались открытым. Но тем не менее давайте мы проверим и поймем, что там за проблемы. Хорошо? Спасибо большое.

Коллеги, эти вопросы текущие закрыли, да? Всё обозначили, на что мы выходим на следующее заседание и давайте дальше.

У нас сегодня большая тема, как мы и договорились, понять ситуацию, связанную с жилищно-строительными кооперативами. В чем проблема?

Значит, у нас действительно создание жилищно-строительных кооперативов это, наверное, один из самых распространенных механизмов решения проблемы обманутых дольщиков. И опять же, вот с чего я начал, диаметрально противоположное мнение: кто-то говорит, спасибо большое, решает вопросы, кто-то говорит, что это какое-то просто вредительство или еще что-то. Вот кто-то придумал. Мы начали изучать этот вопрос.

Первое, что я хочу сказать, что как мы начали его изучать. Мы начали расписывать по порядку вот всю процедуру и поняли, что это непросто, очень непросто, потому что даже если посмотреть на порядок создания, это, конечно, достаточно серьезная проблема.

Вот здесь у нас есть процедура передачи объекта незавершенного строительства в ЖСК, и вот есть вариант удовлетворения требований участников долевого строительства, включая тоже жилищно-строительные кооперативы. Вот нам нужно понять следующую вещь. Давайте мы послушаем сегодня, и члены рабочей группы пригласили сюда из регионов коллег. И я предлагаю послушать спокойно, без каких-то таких вот эмоциональных вещей плюсы и минусы и самое главное, на что нам нужно выйти, мы же все-таки находимся в стенах Государственной Думы, что нам мешает и какие, может быть, нужны преобразования в законодательстве, чтобы механизм жилищно-строительных кооперативов, он все-таки у нас был вне зависимости от региона

полезным. Может быть, не единственным, конечно же, не единственным, но раз уж он есть, чтобы он был в помощь гражданам.

И я попросил бы тогда, наверное, Ольга Кирилловна, вы сначала выступите или... потом Виктория Николаевна ушла, да, Виктория Николаевна ушла. Ольга Кирилловна, тогда вам слово. После этого мы тогда по регионам пройдемся, у нас представители есть региона. И после этого я попросил бы выступить президента Фонда "Институт экономики города" Надежду Борисовну Косареву, спасибо большое, что вы к нам присоединились. И, конечно, Ольга Валерьевна, тоже позиция Минстроя очень важна.

Лора Кирилловна, вам слово.

Митт Л.К. Спасибо большое, коллеги.

Я хотела, чтобы наши диаграммы, которые мы на экран хотели бы вывести, да, спасибо большое.

Конечно, неоднозначное явление это ЖСК. Я не буду сейчас останавливаться на тех формах продажи, когда приобретается ЖСК.

Председательствующий. Нет, мы не это берём, да.

Митт Л.К. Это нам совершенно не нужно. Мы давайте рассмотрим тот вопрос, когда в процедуре банкротства участников долевого строительства иногда некоторые регионы принуждают к голосованию на создание кооператива ЖСК. Мы сейчас будем говорить с вами именно о тех людях, которые уже ранее оплатили стоимость своей квартиры и, в общем-то, не обязаны вникать ни в хозяйственную деятельность по достройке этого объекта, поскольку не являются профессиональными участниками рынка строительства, и тем более еще раз второй, повторный раз не оплачивать эти квартиры.

Тем не менее давайте разберёмся, такие ЖСК, по нашему мнению, обязаны быть в поле зрения не только нашей рабочей группы по законодательству, которую мы сейчас обязательно определим, что необходимо для помощи для таких вот пайщиков, но и также в поле зрения Комитета Государственной Думы по безопасности и противодействию коррупции. Почему? Поскольку региональная власть принуждает создать ЖСК, заведомо снимает с себя ответственность за достраивание этого объекта, объекта, который был построен в подведомственной им территории, и надлежащий контроль за строительством должен был ими осуществляться. Однако был проигнорирован. Таким образом, соблюдение указов президента 15.20 и 13.29 при создании ЖСК, должно быть под строгим контролем не только Министерства строительства, но и Государственной Думы.

Есть, по нашему мнению, два вида ЖСК – ЖСК, у которых есть экономика, несмотря на то, что есть экономика, и можно было бы достроить, однако дольщики, которым предлагается стать пайщиками, они встают перед определёнными проблемами. Им нужно договориться, прежде всего, между собой, а мы знаем, что немало уже приезжало у нас коллег из регионов, которые говорили о том, что они разбросаны по всей стране, но и иногда и по каким-то

частям нашей планеты. Поэтому собрать всех воедино иногда тоже представляется непросто.

Договориться с региональной властью о выделении технических условий, проведении технических экспертиз, получении разрешающей документации, ну на этом более подробно, наверное, сами представители регионов остановятся. Найти инвестора – это тоже очень сложный вопрос, на который тоже придётся ответить региональной власти.

Тем более что физические лица, которые создают этот кооператив, они не могут сами по критериям, которые входят, как раз вот мне коллега Альмира подсказывает очень важный момент, с 1 июля по критериям застройщиков они вообще не имеют право, они не подпадают под это правило, они не могут сами достраивать, и поэтому им придётся находить потустороннего инвестора и сталкиваться с определёнными сложностями, не говоря о том, что всё это должны они оплачивать за свой счёт.

Второй тип ЖСК – это ЖСК, у которых отсутствует экономика, и все квартиры проданы. Мы составили здесь целые таблицы, я не буду сейчас отнимать это время, у нас здесь много объектов, подробно мы объяснили и рассказали, какие причины, где какие двойные продажи, где какие причины того, что они не могут до сих пор быть достроенными. Сейчас я на диаграммах более подробно на этом остановлюсь. Граждане, которые вынуждены повторно вносить денежные средства в зависимости от готовности этого объекта.

То есть, если есть объект, у нас построен 95 процентов, наверное, давайте будем приветствовать создание ЖСК, они сбросятся и легко достроят объект, и региональная власть им может помочь. Если мы будем сейчас говорить об объектах ЖСК, у которых 20, 15 процентов готовности, то практически второй раз им предлагается вносить денежные средства, что, в общем-то, по нашим критериям это недопустимо, проще купить уже другую совершенно квартиру готовую.

При этом я хочу остановиться, опять-таки мы уже задавали этот вопрос, я хочу просто сейчас озвучить, в Пермской области существует... А?

_____ (Не слышно.)

Митт Л.К. Да, в Пермском крае, я прошу прощения, да, в Пермском крае существует своё АИЖК, которое не пускает на объект других инвесторов, то есть оно диктует какие-то свои условия и выставляет за дострой такие цены, по которым можно купить уже готовое жильё. И также предлагают ипотеку под 9,5 процента, и компенсационные участки там не выделяются. Ну это вот отдельная тема, которую надо будет озвучивать.

Третья подгруппа наших пайщиков, это примеры, когда уже созданные в результате банкротства ЖСК, не получив поддержки от местной региональной власти и столкнувшись с какими-то определёнными сложностями, они уходят однако в банкротство. И уже не имея защиты по 214-ФЗ, то есть их же уже

принудили отказаться от 214-ФЗ, перейти в ЖСК, и таким образом они, если попадают в банкротство, то они у нас оказываются совсем незащищённые.

Председательствующий. ЖСК попадает в банкротство?

Митт Л.К. Да, да, есть такие объекты, я потом буду приводить примеры, которые сначала пошли в ЖСК, не справились с обязанностью достраивания, обанкротились и такие пайщики остались совершенно незащищёнными.

Четвёртая категория... Я думаю, что вы нам поможете разобраться, почему так происходит. Четвёртая категория граждан, на наш взгляд, вообще совершенно уникальная. Когда местная власть города Звенигорода убедила федеральную власть, что у них есть застройщик, инвестор, и путём передачи через правительственные документы был отдан объект СУ-155, это Звенигород, на достраивание этому инвестору.

Тем не менее по каким-то причинам сами дольщики, вот эти пайщики этого объекта не были переданы. И таким образом вот этот объект "Звенигород", он знаком для нашей рабочей группы. У вас есть все документации, мы его как-то рассматривали. Теперь получается, что федеральная власть, она просто не имеет права туда вмешиваться, поскольку ими создан ЖСК. А пайщики, там их тысячи, они оказались не взятыми ни в одну систему достраивания, ни в другую. Поэтому я отдельно об этом объекте говорю.

Теперь про примеры. Из этой диаграммы, когда по федеральным, если округам, конечно, чемпионы по созданию здесь ЖСК – это является у нас Сибирский округ, вот это как раз Омск, Томск.

Председательствующий. Уточните, пожалуйста, это по чьей информации, источник информации.

Митт Л.К. Это по нашей, по информации самих дольщиков.

Председательствующий. То есть информация инициативных групп.

Митт Л.К. Да, самих дольщиков, которые мы собирали вот эти таблицы. Вот в этих таблицах имеется более подробная.

Северо-западный – Санкт-Петербург. Если мы говорим о городах здесь вот, крупных городах, то это как раз Омск, Томск, Санкт-Петербург, которые являются, к сожалению, у нас чемпионами...

Овчинников А.Ю. Северо-западный, причём, Ленобласть, я так понимаю. В Питере-то как раз...

Председательствующий. Коллеги, давайте по очереди. Александр...

Митт Л.К. Подождите. Это Томск, Сочи, Новосибирск, это я отдельно буду говорить, и Санкт-Петербург.

Период ожидания завершения строительства. Период завершения строительства – от 2 до 5 лет в основном. Хочу сразу обратить внимание, что большая часть у нас организовалась в период кризиса. После 2014 года общий кризис экономический, он как раз спровоцировал вот эту данную проблему.

И есть такие у нас объекты, которые более 18 лет ждут завершения своего строительства в Новосибирске на улице Ивлева 160. "Стройинвест". 18 лет люди ждут и не могут забрать ни деньги, ни обратиться за помощью к региональной власти, поскольку она их не слышит. Вот такой вот у нас ЖСК.

Председательствующий. Там большое количество членов вот этого ЖСК?

Митт Л.К. Я, если можно, уточню как раз в таблице. Спасибо, да.

Больше 12 лет – это Москва. Ну все знают, что я оппозиционер в городе Москве, и хочу особо подчеркнуть, что у нас есть такой объект ЖСК Малыгина, 12 – ТСЖ. На достраивание этого объекта требуется всего 20 миллионов рублей. Ну это, практически, несколько деревьев, которые высаживают на Садовом кольце. Они здесь присутствуют, они сами о себе расскажут. Я считаю, что просто московской власти стыдно иметь Малыгина, 12 на протяжении 12 лет.

Больше 9 лет – это Ростов-на-Дону, это Первая баррикадная, 24. "Стройспектр".

Председательствующий. Коллеги, я убедительно прошу не перебивать друг друга. Давайте, будем уважать, хорошо, друг друга.

Митт Л.К. Я докладываю так, как мне докладывают дольщики. Если я в этом ошибаюсь, мы исправимся. У нас рабочая группа и формат рабочей группы позволяет совершать какие-то ошибки и в то же время их исправлять.

Способ образования ЖСК – это когда жилые комплексы в результате банкротства принуждаются к созданию ЖСК и достраиванию объекта за счет собственных средств. Совершенно очевидно, что региональная власть таким образом снимает с себя ответственность за выполнение поручений президента по достраиванию этих объектов. Получается, что региональной власти, конечно, гораздо проще, чтобы такие люди самоорганизовались, и тогда уже они не несут никакой ответственности. Но в этом случае получается, что помогать такому ЖСК власть обязана вдвойне, по нашему мнению, поскольку, я ещё раз повторюсь, эти люди не являются профессионалами, у них нет определенных навыков в достраивании этих объектов. И опять-таки, с 1 июля вступает такой критерий, по которым не помогать этим людям просто будет считаться уже невозможно.

Есть ли коррупционная составляющая? Мы говорим о том, что такое коррупционная составляющая. Совершенно очевидно, что когда такие ЖСК стоят на территории региона по 18, по 12, по 15 лет, и региональная власть не замечает, не помогает, не приглашает, не создает диалог, то совершенно явно, что какая-то коррупционная составляющая при этом имеется. Поэтому 55,9 процентов, 60 процентов ответили "да".

Хочу ещё немножечко напомнить, что...

Председательствующий. Это опрос? Результаты опроса?

Митт Л.К. Да, это по нашему опросу.

Председательствующий. А кого?

Митт Л.К. Самих пайщиков, которые заполняют наши таблицы.

Председательствующий. Какое количество этих людей. Ну просто чтобы понять...

Митт Л.К. Это 60 объектов.

Председательствующий. 60 объектов. Какое количество ответило на этот вопрос?

Митт Л.К. Самих ЖСК 60, которые ответили на этот вопрос.

Председательствующий. От одного ЖСК один голос, один ответ, да?

Митт Л.К. На инициативную группу заполняют.

Председательствующий. Понятно, спасибо.

Митт Л.К. Дальше.

Расследуется ли уголовное дело по мошенничеству за растраты, халатность или иное. Ну тут есть, конечно, разные варианты. Потому что расследование завершено, и виновных осудили. Но строительство дальше не пошло, как у нас, в принципе, по стране. Уголовное дело на застройщика-мошенника совершенно не означает, что этот объект будет достроен. Расследование ведется, не определен список подозреваемых – самое распространенное. Поскольку, опять-таки, если мы говорим про коррупционную составляющую, такие дела могут вестись годами, круг лиц не определен, и потом это все уходит в никуда. Расследование ведется, подозреваемые определены, но дела опять-таки не двигаются. Естественно, это тоже целая треть по тем же самым коррупционным причинам.

Отказывают в возбуждении уголовного дела. Тоже достаточно большой процент. Практически как каждое пятое возбужденное дело, отказывается. Не обращались в правоохранительные органы совсем небольшая часть, как вы видите. Практически все обращаются и сталкиваются с какими-то определенными препятствиями. Так, это все, наверное, мы уже по диаграммам завершили. Более подробно мы предоставим возможность рассказать нашим регионам.

Но которые вот мы примеры сейчас рассмотрели, в связи с вышеизложенным, что просим внести в самое ближайшее время на обсуждение Государственной Думы поправок, так как на сегодняшний день пайщики у нас оказываются менее защищены, если не сказать совсем не защищены по сравнению даже с нами, дольщиками по 214 закону.

Обязать региональные власти предоставить вновь созданным в результате банкротства ЖСК следующие меры поддержки.

Предоставить компенсационный земельный участок. Это прежде всего. Потому что в основном это ЖСК, у которых нет экономики. Ввести обязательную регистрацию договоров. Вот это самый главный вопрос. Потому что у пайщиков, к сожалению, нет регистрации зарегистрированных договоров, как у нас по ДДУ. Поэтому вполне возможны злоупотребления, двойные продажи, какие-то нерегистрационные действия.

Председательствующий. Но это, правильно я понимаю, что нет регистрации по тем, кто изначально строился в формате жилищно-строительного кооператива? Правильно? Потому что ведь если в процессе банкротства он создан, то членами кооператива становятся дольщики же? Правильно? С зарегистрированными ...

Митт Л.К. Да. Но у нас ещё есть такая форма, как вот, я сейчас как раз хотела обратить это внимание, тогда, наверное, будет проще разобраться в этом вопросе. Дело в том, что, если пайщик захочет продать, реализовать свою квартиру, которую он приобретал, вот тут он сталкивается как раз с большой сложностью. Он не может её, как вот мы по 214-му закону реализовать, и новый приобретатель её зарегистрировать. Они сталкиваются вот с такими еще проблемами. Я думаю, что на эти вопросы более подробно ответят сами пайщики.

И вот как раз предоставить возможность в получении права собственности в объекте незавершённого строительства – это тоже самая большая проблема, поскольку 214-ФЗ позволил уже практически большему количеству дольщиков зарегистрировать свои права в судебном порядке на незавершённое строительство, и мы как-то в этом защищены, то вот у пайщиков на сегодняшний день, у них такой возможности нет. В судебном порядке у них нет возможности зарегистрировать свои права на недострой. Поэтому мы просим вот этот вопрос тоже рассмотреть.

Предоставить возможность уступки...

Председательствующий. Лора Кирилловна, извините, я перебыю. А есть судебная практика у вас на руках?

Митт Л.К. Что им отказано?

Председательствующий. Да.

Митт Л.К. Да, мы предоставим.

Председательствующий. Дайте, пожалуйста. Хорошо, спасибо.

Митт Л.К. Предоставить возможность уступки права требования цессии с переводом долга до окончания строительства. У них, понимаете, у них в силу ущербности данного закона, по которому осуществляется дальнейшее строительство, по сравнению с 214-м законом, они много лишены. Хотя и мы, честно говоря, с 214-м не всегда находим прямо реальное совершенно достраивание.

Поэтому вот такие вот проблемы, которые мы выявили, мы их описали, мы вам их передали, а сейчас вот более подробно, я думаю, что каждый расскажет...

Председательствующий. Коллеги, сейчас давайте, просто я хотел бы предоставить сначала Виктории Николаевне Пеньковой тоже такое обзорное сделать, а потом мы уже попросим Михаила Ивановича, и у нас есть коллеги из Ленинградской области, из Томской области. Пожалуйста.

Пенькова В.Н. Спасибо большое, Николай Петрович.

Коллеги, прежде чем мы поговорим о конкретных ЖСК, всё-таки надо внести ясность в ту понятийную путаницу, которую очень часто... с которой мы сталкиваемся.

На практике мы имеем отношение с тремя типами ЖСК.

Первый тип ЖСК, которые создаются гражданами, участниками строительства, которые заключали различные договоры, но они организуются для того, чтобы забрать права и обязанности застройщика до процедуры банкротства такового. То есть, когда мы понимаем, что банкротство вот-вот может наступить, нам нужно передать объект, чтобы вывести его из потенциальной конкурсной массы. Очень часто организуются такие ЖСК, и права и обязанности добровольно от застройщика передаются на данное ЖСК. Такие ЖСК у нас Нижний Новгород, улица Пролетарская, ЖСК по завершению строительства дома по Пролетарской, это у нас город Новосибирск, застройщик "Новосибирскмонтажстрой", улица Авиаторская и улица Немировича-Данченко...

Председательствующий. Давайте мы не будем все...

Пенькова В.Н. Нет, я просто примеры, чтобы это было понятно.

Здесь в чём такая маленькая загвоздочка? И сразу с предложениями по изменению законодательства. Дело в том, что это возможно, когда люди заключали не договоры долевого участия по 214-ФЗ, другие формы договора – инвестиционные, там предварительные договоры, которые имели право быть до июля 2010 года, и тогда это без проблем, такая передача.

Если сейчас возникает такой вопрос, то необходимо согласие 100 процентов участников долевого строительства. Мы понимаем, что 100 процентов участников долевого строительства мы никогда не получим, потому что есть аффилированные застройщикам лица, есть лица, которые невозможно найти и так далее, разные причины. Есть лица, которые начинают шантажировать, зная, что 100 процентов необходимо согласие, поэтому выдвигают какие-то свои индивидуальные условия.

Поэтому необходимо внести поправку о возможности переуступки прав и обязанностей застройщика любой строительной организации, предложенной органами власти или созданной гражданами ЖСК при 70 процентах голосов по аналогии с законом о банкротстве, когда решается вопрос о передаче объекта на ЖСК в процедуре банкротства.

Следующие ЖСК – это ЖСК, которые вот тоже Лора Кирилловна часто путала в процессе своего доклада, это ЖСК, которые были созданы в рамках Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть изначально. Что происходило? Застройщики для того, чтобы избежать 214-ФЗ, организовывали абсолютно аффилированные свои ЖСК, где они же и были, допустим, и руководителями, как это ЖСК "Центральный-2" города Омска и как ЖСК "Машиностроительный", они там же являлись и застройщиками, и являлись председателем ЖСК, и привлекали денежные средства граждан.

Соответственно, граждане заключали не договоры долевого участия, а заключали договоры пая накопления. И, соответственно, они по закону Жилищного кодекса несут абсолютно такую же ответственность в достройке данного объекта как члены ЖСК, потому что ЖСК создается именно с данной целью.

И, к сожалению, очень часто в этих случаях граждане не обращали внимание на то, есть ли правоустанавливающие документы на земельные участки, есть ли разрешение на строительство, например, ЖСК "Машиностроительный" у нас, привлекались денежные средства граждан, при отсутствии разрешения на строительство и, понятно, договора аренды земельного участка. Соответственно, здесь какие основные проблемы.

Первая проблема, о которой говорят постоянно граждане, они, на мой взгляд, вполне обоснованно не включаются в реестр пострадавших граждан по 560 приказу, потому, как 560 приказ именно направлен на ведение реестра тех граждан, которые участники долевого строительства по 214-ФЗ.

И второе момент здесь, соглашусь абсолютно с Лорой Кирилловной, проблема в том, что невозможно понять реальное число таких пайщиков и вполне возможно, что там могут быть, как добросовестные пайщики, так и недобросовестные пайщики.

Например, Ленинградская область ЖК "Сила природы" в Мурино, она заявляют о 2660 там, да, Михаил Иванович, пайщиков. Выяснить реальное их число невозможно.

Поэтому, наверное, разумно рассмотреть вопрос о том, чтобы, если ЖСК будут продолжать жить, чтобы не хотелось, то регистрировать эти договоры по аналогии, как мы делаем это в Регпалате, договоры пайнакопления, как и договоры долевого участия в качестве предложения вполне можно это обсудить.

И, наконец, те ЖСК, ради которых мы сегодня и собрались, на самом деле, и тема, которая была заявлена. Это ЖСК, созданные участниками строительства в рамках процедуры банкротства. Здесь я обращаю внимание, вот абсолютно, потому что я не знаю тех случаев, когда гражданам прямо предлагали и говорили о том, что заберите объект на ЖСК, мы про вас забываем, достраивайте объект самостоятельно.

Действительно в ряде субъектов Российской Федерации, и Ольга Валерьевна, кстати говоря, на селекторах обращала на это внимание, да, органам власти, о том, что они в "дорожных картах" пишут, реализация, значит, ну, скажем так, механизм защиты прав граждан, передача объекта на ЖСК, чудесно. Нет.

Поэтому была внесена поправка, 560-й приказ, который гласит о том, что "граждане исключаются из реестра пострадавших граждан только после ввода домов в эксплуатацию". Соответственно, ЖСК исключительно рассматривается, как механизм, с помощью которого мы можем передать объект в рамках процедуры банкротства на граждан, вывести его из конкурсной массы для того,

чтобы затем достраивать с участием органов региональной власти, там посредством региональных законов, выделения компенсационных земельных участков тем застройщикам, которые будут достраивать объекты и так далее.

При этом крайне важно отметить, что, скажем так, есть случаи, когда просто необходимо создание ЖСК, по-другому невозможно решить вопрос.

Допустим, Оренбургская область, город Бузулук, их объект, там дольщики с другого объекта наложили арест на их объект в рамках требования неустоек. Вы представляете? То есть, ну, вообще просто полностью весь объект арестован, мы не можем его передать. Только процедура банкротства позволила нам снять все аресты для того, чтобы передать объект на ЖСК.

Или, например, у нас тут Лосино-Петровский присутствует. Мы тоже пытались передать объект до процедуры банкротства, но там был крупный кредитор "Седьмой континент", мы не сумели с ним договориться, пошли в процедуру банкротства и передали объект на ЖСК. И Ирина подтвердит, заставляют их доплачивать или не заставляют их доплачивать в Московской области.

Есть обратный случай, когда граждане отказывались, к сожалению, Николай Петрович, от создания ЖСК и к какому плачевному результату это приводило. Это поселок Малое Исаково Гурьевский район Калининградской области, 18 граждан, 60-квартирный дом. Мы уговаривали с органами власти создать ЖСК из дольщиков. Они отказались. В связи с этим арбитражный управляющий вышел уже в Арбитражный Суд в связи с тем, что граждане отказались, хотя их заверяли, что им не надо будет доплачивать за достройку объекта. Объект был реализован с торгов, объект купило физическое лицо, граждане получили там малую часть от того, что они вносили. То есть, есть моменты, которые, ну, нельзя без ЖСК обойтись.

Конечно же, еще раз говорю, подчеркну, что ЖСК это один из механизмов, если иные механизмы невозможны там, допустим, передача не приобретателя объекта, который тоже, как механизм существует, достройка объекта во внешнем управлении. То есть, если другие механизмы невозможны.

При этом вы всегда оцениваем ситуацию, когда думаем, как все-таки пойти нам к процедуре банкротства, мы оцениваем ситуацию. Есть случаи, когда мы понимаем, что передача на ЖСК невозможна, поэтому изобретаем иные способы достройки данного объекта. Ну, когда, например, мы понимаем, что передача на ЖСК невозможно. Например, город Шлиссельбург, ЗАО "Росрегионы", улица 18-е января. Там 35 двойных продаж, все квартиры проданы, невыполнимо условие передачи объекта на ЖСК, не хватает всех жилых площадей. Поэтому пришлось с большим трудом, это вот спасибо правительству Ленинградской области, которое все время поддерживало в судах, потому что дольщики уводили сами себя, по сути дела, в торги. Слава Богу, что вмешалось правительство Ленинградской области, и тогда было принято решение, предприняли действия, чтобы прекратить процедуру

банкротства, хотя дольщики у нас там ее еще раз возобновляли, прекратили процедуру банкротства для того, чтобы хоть как-то выйти, как-то решать этот вопрос. Это раз случай.

Второй случай. Это когда, допустим, какое условие, например, когда несколько домов недостроенными остаются. Необходимо, чтобы каждый дом принял решение о создании ЖСК одновременно. Если, например, недостроенными у застройщика недобросовестного остаются три дома, из них два дома согласны создать ЖСК, а третий дом не согласен, вся схема ломается. Так, например, было в Ставропольском крае, это ООО "Интерстрой", три дома, два отказались, и мы не смогли передать объекты на ЖСК. То есть мы тоже этот момент тогда исключаем.

Еще есть моменты, когда оценка объекта, очевидно, превысит 5 процентов. Ну, условие какое передачи? Объект оценивается и если он не превышает 5 процентов стоимости, права и обязанности застройщика отдаются ЖСК безвозмездно иными словами. Если превышает 5 процентов, то тогда вот эту разницу ЖСК, дольщики то бишь, должны положить на счет арбитражного суда. Когда мы оценили такую ситуацию в Хабаровском крае, вот жалко, Борис Михайлович ушел, оценивали эту ситуацию в Хабаровском крае, где очень большой дом, где в залоге квартиры у Сбербанка, дольщиков мало, в высокой степени готовности, мы понимали, что мы не перешагнем это, ну, порог 5 процентов, то есть не получится, естественно. Мы отказались и придумывали другой механизм решения вопроса.

То есть, есть моменты, когда действительно нецелесообразно создание ЖСК. Но говорить о том, что ЖСК – это плохо и ЖСК – это всегда достройка за счет граждан, в какой бы степени готовности ни находились дома, в низкой, в высокой. У нас в Ленинградской области таких примеров очень много. Новосибирская область, которая так сегодня прозвучала, не ЖСК, правда там, а ТСЖ "Стройинвестор", но ладно, там проблема в самих дольщиках, председателя ТСЖ мы несколько раз разбирали, сейчас ее будут менять. Поэтому здесь не вина органов власти. И там очень много ЖСК, которые приняли объекты и которые по закону Новосибирской области при выполнении определенных условий получают преференции от органов власти, и объекты достраиваются.

_____ (Не слышно.)

Пенькова В.Н. Равно как и в Ленинградской области, ЖСК на Петухова, например.

Председательствующий. Коллеги, коллеги, у меня здесь...

Пенькова В.Н. Я вам достаточно много, поверьте, я действительно владею ситуацией, примеры вам назову в отличие от вас.

Председательствующий. Виктория Николаевна, никто не сомневается в вашей компетенции...

Пенькова В.Н. Да, но я продолжу?

Председательствующий. Но при этом я бы очень попросил не переходить на личности и корректно себя вести по отношению к своим коллегам по рабочей группе.

Пенькова В.Н. Хорошо, спасибо. Принимается.

Председательствующий. При этом с учетом того, что есть известная поговорка или высказывание, что все семьи счастливы одинаково, а все несчастные семьи несчастливы по-разному.

Пенькова В.Н. Лев Николаевич Толстой "Анна Каренина".

Председательствующий. Поэтому здесь то же самое в полном объеме это.

Пенькова В.Н. Ну и тогда я вот сейчас сказала о тех проблемах... вернее, о тех разных типах ЖСК и когда ЖСК нецелесообразно.

А теперь хотела бы остановиться немножко буквально на тех проблемах, и здесь требуется, конечно, вот как раз участие законодателей, тех проблемах, с которыми сталкивается ЖСК уже в случае, когда граждане принимают решение – да, мы будем создавать ЖСК. Необходимо теперь эту процедуру саму осуществить.

Первая проблема, там дольщики тоже будут говорить, наверное, какие-то еще, может, свои или дополнять мои слова, это, например, так называемые, условно назовем "лжедольщики" или " профессиональные инвесторы". Не секрет, что, готовясь к банкротству, застройщики передают квартиры на аффилированные физические и юридические лица. И без каких-то там особых подтверждений они очень легко включаются в реестр требований жилых помещений. И очень часто невозможно передать объект на ЖСК из-за позиции таких юрлиц. У нас такой самый, наверное, сейчас последний яркий пример. Только вернулись с собрания этих дольщиков, это город Шлиссельбург, торговый дом "Сигма", ЖК "Шлиссельбургские дворики". Здесь, по-моему, представитель есть, да? Да, кто-то есть? Есть. "Шлиссельбургские дворики".

Так вот, там ООО "РЕАН", это юридическое лицо, с требованием... аффилированное застройщику, это его дочернее предприятие, включилось в реестр требований на 64 квартиры, будучи сам в банкротстве и имея задолженность за эти квартиры 39 миллионов. Его включают в реестр, и сейчас, чтобы... мы уже два собрания кредиторов не могли провести, потому что они категорически отказываются голосовать за передачу в ЖСК.

Мы считаем, что в этом случае необходимо, первое, учесть: всё-таки рассматривать профессиональных инвесторов, как физических, так и юридических лиц, в четвертую очередь их ставить, потому что всё-таки это профессиональные инвесторы, а не граждане, которые покупают, приобретают жильё для проживания. И второй момент, это не включать их в ЖСК, то есть ЖСК должны получать квартиры только...

Председательствующий. Скажите, пожалуйста, если у меня восемь детей и я каждому хотел по маленькой квартире, что делать? Я профессиональный или непрофессиональный?

Пенькова В.Н. Нет, смотрите, дело в том, что на самом деле мы предлагали то, что если в суде гражданин доказывает и показывает, что действительно эти жилые помещения приобретены для проживания, то, безусловно, он может включиться. Есть и две, и три квартиры. Но, смотрите, когда у нас один гражданин, причём вот у нас в одном доме 50 квартир на двух гражданок, ну, мы отбились, потом, слава богу, в Калининградской области аналогичная была картина. Ну, не может у одного гражданина быть куплено 28 квартир как ... для проживания.

Председательствующий. Почему? Но это его деньги.

Пенькова В.Н. Нет, абсолютно, подождите, речь идёт не о том, что... а почему государство должно... мы зафиксировали это и в приказах, почему государство должно помогать осуществлять коммерческую деятельность? Они тоже включаются в реестр кредиторов, но в четвёртую очередь, пожалуйста.

Председательствующий. Давайте, какой вопрос...

Пенькова В.Н. Я готова поспорить, но я думаю, что меня многие регионы поддерживают в этом плане.

Затем, следующая проблема, это неконструктивная позиция очень часто арбитражных управляющих, которые часто аффилированы либо с самими застройщиками, либо с крупными кредиторами – инициаторами этого банкротства. И тогда они начинают всячески препятствовать передаче объектов на ЖСК. Каким способом? Они раздувают текущие платежи, "Ганза-сервис" в Калининграде, когда они привлекают некую там, я не знаю, юридическую компанию и платят ей 200 тысяч в месяц.

То есть это всё текущие платежи, потом как бы должны дольщики заплатить. Это раздутие первой и второй очередей, например, за счёт заработной платы, когда включаются зарплаты обманувших дольщиков самих там генеральных директоров, да, они сами себе прописывают зарплату и входят туда совершенно спокойно. Они увеличивают оценку объекта, вот тогда тоже есть... сегодня Ленинградская область здесь представлена, мы вспомним "генерала Кныша", да, Михаил Иванович, когда оценка объекта была просто там 300 миллионов, превышала где-то на... 100 миллионов дольщики должны были оплатить. Но это нереально. Да, я стараюсь быстро.

Итак, оценка прав застройщика, тоже это очень большая проблема, которую надо контролировать и вот как раз "генерала Кныша" тому подтверждение. И особое положение банков и залоговых кредиторов, это у нас целая проблема, когда у нас квартиры в залоге у банков, мы не можем передать объект на ЖСК, приходится в ручном режиме договариваться со сбербанками, с дисконтом застройщики там выкупают у них задолженность, и так далее. То есть здесь тоже получается, одни залоговые кредиторы в третьей очереди, чтобы получить объект, должны полностью удовлетворить залоговых кредиторов четвёртой очереди, здесь всё-таки необходимо какое-то компромиссное решение в этом плане находить.

И наконец, последняя группа проблем, я их только обозначу, эти проблемы возникают уже после того, как мы передаём объекты на ЖСК, где-то это достаточно легко, где-то сложно, передаём объекты на ЖСК. И дальше возникают проблемы, которые, мне кажется, уже во многом зависят от позитивной или непозитивной позиции органов власти, потому что сталкиваются... ну, допустим, с отсутствием инвесторов, готовых достроить, необходимо тоже помогать гражданам в привлечении этих инвесторов.

Арендные платежи, соответственно граждане должны платить арендные платежи, размеры просто колоссальные. В каких-то субъектах Российской Федерации принимают законы или постановления, например, как в Омской области, о снижении арендных платежей, или в Новосибирской области, в Алтайском крае, в Тамбовской области, много субъектов, где снижают коэффициенты арендных платежей.

Следующее. Это стоимость подключения к инженерным сетям, тоже необходимо оказывать поддержку. В Нижегородской области субсидирование идёт, еще в ряде субъектов идёт субсидирование подключения к инженерным сетям.

И, наконец, последнее – это... А, еще трудности с переоформлением разрешительной документации. Вот здесь Лосино-Петровский столкнулся с тем, что права переданы застройщика, а договор аренды земельного участка, потому что он был просрочен, сейчас невозможно... Столько необходимо сейчас предпринять действий, мне кажется, сам факт принятия Арбитражным Судом решения о передаче объекта и права застройщика на ЖСК, уже априори означает, что необходимо с ним заключать договор и регистрировать его в Росреестре. То есть здесь тоже необходима помощь.

И, наконец, пятая, Ирина, потом еще скажите, наверное, и, наконец, учитывать, и это крайне важно... И вот спасибо, кстати, хочу сказать, Николай Петрович, и вам, и Росреестру, когда в декабре мы провели совещание и ставили один из вопросов. Нельзя рассматривать ЖСК, которые приняли объект и права застройщика в рамках банкротства, нельзя их соотносить с теми ЖСК и пайщиками, которые были созданы изначально. То есть мы тогда выбрали для ЖСК, созданные гражданами, коль они стали застройщиками, право заключать, например, договоры долевого участия с новыми привлечёнными лицами. Не пайщиков привлекать, а ДДУ.

И вот здесь, конечно... то есть они становятся застройщиками, Надежда Борисовна, я вам поясню, просто здесь возникает...

Косарева Н.Б. ЖСК заключает...

Пенькова В.Н. Договоры, да. Так они становятся застройщиками, они получают права застройщиков в рамках банкротства. Соответственно, становятся юрлицом. Соответственно, Надежда Борисовна, слава богу, у нас уже Росреестр принял эту позицию.

Председательствующий. Коллеги, давайте не будем спорить. Мы должны... у нас задача с вами максимально зафиксировать те сложности, которые есть, для того, чтобы принимать решение.

Пенькова В.Н. Ну в принципе я постаралась, если есть вопросы, готова ответить, постаралась так, достаточно скоренько, не знаю, насколько понятно. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое.

Целый ряд вопросов, значит, тоже отметили. Но тем не менее давайте поймём вот какую вещь. Прежде всего, Виктория Николаевна, и вы говорили, и Лора Кирилловна, вот ведь передать объект на ЖСК – это не самоцель. И здесь, насколько я понимаю, на сегодняшний день вот то, что Лора Кирилловна говорила, нет вообще в принципе критерия, и никто не может, наверное, людям подсказать, на какой стадии вообще имеет смысл... Вот, грубо говоря, 90 процентов действительно да, там скинулись еще по тысяче рублей или еще как-то...

Пенькова В.Н. Да не надо скидываться, дольщики не платят.

Председательствующий. Ну слушайте, я сам платил, что вы говорите?

Пенькова В.Н. Дольщики доплачивают за проблемный объект?

Председательствующий. Конечно. А как? Я сам платил. Подождите, подождите. Виктория Николаевна...

_____ . (Не слышно.)

Председательствующий. Ну конечно, а как? А здесь же вопрос... вы понимаете, что такое вот заставить? Никто не может заставить, но просто если никто не скидывается, так ничего и не происходит, вот и всё, вот и точка. Поэтому разные ситуации бывают. Давайте мы не будем спорить, потому что бывают разные ситуации, еще раз повторю.

Но смысл вот в чём, что вот первая проблема, которую, наверное, нужно отметить для, что называется, будущих поколений обманутых дольщиков, это то, что нам нужны всё-таки критерии, нам нужно подсказывать людям, на какой стадии имеет смысл, а на какой, наверное, в принципе не имеет смысл это сделать. Это вот первое, то, что я отметил.

Значит, второй момент – это то, что вот, несомненно, нужно работать с точки зрения очереди кредиторов и регистрации, вот регистрационных всех моментов. Это нам нужно, конечно же, соответственно, обеспечить... И то, что очень важно, то, что я услышал, и, мне кажется, из тех обращений, которые к нам есть, что у нас на сегодняшний день ЖСК – это некая такая дорога без права на ошибку. То есть, если принял решение, что ты ЖСК, всё, уже обратной дороги нет. И в принципе понятно, что люди не могут, наверное, каким-то образом адекватно принять решение, скорее всего, двигаться им по этой дороге или нет.

Хорошо, тем не менее я хотел бы продолжить дальше. Михаил Иванович Москвин, заместитель председателя Правительства Ленинградской области по строительству, ваши...

_____ . Можно маленький...

Председательствующий. Подождите, пожалуйста, давайте мы по ходу дела. У меня здесь есть просто люди, которые записались, у нас много еще кто хотел бы.

Единственная просьба. Значит, Михаил Иванович, опыт ваш положительный и отрицательный, что мешает именно с точки зрения законодательства, вы видите с позиции региона, над чем нам нужно работать, чтобы действительно это был эффективный инструмент. Пожалуйста.

Москвин М.И. Спасибо большое, Николай Петрович.

Действительно у нас очень бурная дискуссия такая образовалась, очень хотелось бы в нее встрять.

Председательствующий. Мы еще спокойны сегодня.

Москвин М.И. Да. Но я очень кратко.

Во-первых, действительно два типа ЖСК, те, которые создавал сам застройщик и у нас такие есть.

Председательствующий. Мы только про банкротство, только про банкротство.

Москвин М.И. Да. Но я так в двух словах, мы им тоже помогаем, хотя там по 560 приказу они не попадают проблемные и так далее, каким образом? То есть там идет замена председателя кооператива и правления кооператива и мы уже с ними работаем тем, как мы можем помочь.

Ну, например, "Чудная долина", жилищно-строительный кооператив. Все квартиры проданы, кооператив развалился, застройщик. Создали новый кооператив из числа участников из пайщиков же, предоставили им инвестора, с которым заключили соглашение и внесли изменения в проектную документацию, повысили количество этажей на этом объекте, тем самым появилась дополнительная экономика на объекте, все строительство возобновляется, строительство идет. То же самое, я надеюсь, с вашим будет ЖСК "Молодежный", представитель здесь есть.

С точки зрения тех, которые вступают в кооператив через процедуру банкротства. К сожалению, хотелось бы все время задать вопрос, вот критикуем, критикуем, критикуем, а альтернатива-то какая, как достраивать? Другой-то альтернативы-то нет на сегодняшний день, Николай Петрович.

Председательствующий. Вот мы пытаемся понять как раз.

Москвин М.И. К сожалению, Бюджетный кодекс не позволяет бюджетные деньги вкладывать в коммерческое строительство. Это раз.

Здесь есть управленческие и психологические вещи, ну, и законодательские, в том числе. Бюджетные деньги в строительство вкладывать

нельзя, в коммерческое строительство, потому что это запрещено Бюджетным кодексом.

Вопрос второй. Ну, там, Москва вкладывает, наверное, передача была в структуре Московского правительства и дальше уже пошла там достройка, я имею напрямую. Сразу же предоставить инвестора проблемному объекту очень сложно, поскольку там есть застройщик и новый застройщик добросовестный и говорит, а почему я должен приходить и помогать вот этому недобросовестному застройщику, потому что он не достроил, деньги собрали, а я вот теперь сам буду как-то ему? Ну, тут такие вопросы коммерческо-психологические?

И здесь вот как раз процедура передачи и через кооператив, она убирает недобросовестного застройщика и есть юридическое лицо, юридическое лицо без двойных продаж, потому что есть, как вы правильно сказали, реестре участников долевого строительства, судом определенный, и вступление в кооператив, в пай является вот этот договор долевого участия, то есть дополнительных денег платить не нужно. Деньги платить нужно только если вот при сдаче нужно оплачивать, вот как Виктория Николаевна говорила, превышение оценки объекта, но мы стараемся, чтобы такого не было.

Какие при этом есть сложности? То есть на сегодня это единственный законный механизм, он долгий по времени и очень сложный по организации.

Овчинников А.Ю. Да, как же единственный, Николай Петрович? Мы с вами для чего принимали...

Председательствующий. Давайте мы будем, Александр, давайте мы будем уважать друг друга, вас же не перебивают, правильно.

Москвин М.И. О проблемах создания вот этих кооперативах тоже уже говорили.

О положительном опыте могу сказать. Вот кооператив застройщик "КитежСтрой" в "Новое Девяткино", кооператив - 600 договоров долевого участия. Создали кооператив, все квартиры проданы. Заключили договор с инвестором, на его другой стройке предоставили ему возможность отклонения от предельных параметров по высотности, за счет этого он достроил проблемный объект, люди получили квартиры.

То же самое сегодня уже говорили в Гатчине кооператив "Взлетстрой", у которого была действительно там большая сумма оплачивать расчетный счет Арбитражного Суда, пришлось потратить 2 года, но эти два года обошлись, ну, не обошлись, а уменьшили на 180 миллионов стоимость оценки. Поэтому сегодня там уже есть инвестор, как я сказал, земельный участник получил, достраивает объект, в июле будет введен.

Какие негативные при этом вещи, ну, также вот Ирина Васильевна присутствует здесь, кооператив "Взлетстрой". Один из первых кооперативов, который получил, да, первый даже кооператив, который получил свой объект на себя, как кооператив, инвестора до сих пор нет. То есть сложности, это поиск

инвестора как такового, потому что здесь, скажем так, вот накатанной системы, ее нет, поэтому каждый объект это индивидуальный, скажем так, подход.

Но сейчас вот я пока ехал сюда уже с самолета сюда на совещание, получил информацию, что вроде как с инвестором нашли взаимопонимание.

Каким образом мы стараемся, скажем так, убрать управленческо-психологический негатив. Мы учредили автономное некоммерческое объединение "Дирекция комплексного развития территории Ленинградской области" и эта дирекция, она выполняет функции председателя кооператива. То есть доверительное управление кооператива дает. То есть, соответственно, мы, как органы власти, берем на себя ответственность через свою дирекцию по управлению данным кооперативом и по завершению данного строительства опять же без дополнительных средств граждан и, естественно, без бюджетных средств, потому что это запрещено законом.

Председательствующий. Извините, а управление включает, в том числе, процедуру привлечения и поиска инвестора?

Москвин М.И. Совершенно верно. То есть как бы мы тем самым... мы так же используем наш механизм, Областное агентство ипотечного кредитования, то есть наши государственные программы, для того чтобы каким-то образом привлечь деньги в тот или иной дом. К сожалению, вот от Петербурга и от Москвы, мы живем по 131-му федеральному закону, и Санкт-Петербург, например, и Москва могут все свои деньги по госпрограммам направить туда, куда они считают нужным, в какой дом. У нас по госпрограммам, по жилищным программам деньги привязаны к муниципальному образованию. Поэтому там, где деньги предоставляются муниципальному образованию, там обманутых дольщиков нет. А там, где есть обманутые дольщики, там нет денег по жилищным программам. То есть такая вот, к сожалению, дилемма.

Но в любом случае механизм этот работает. Я не могу сказать, что он идеальный. Конечно, он не идеальный. Но сегодня, Александр ..., вы уж простите, но другой механизм какой-то есть, он не совсем соответствует законодательству. Поэтому чтобы минимизировать время предоставления вот этой процедуры, мы несколько разработали законопроектов – о внесении изменений в Кодекс об административно-правовых нарушениях, Уголовный кодекс, 214-й федеральный закон и так далее, который предусматривает, соответственно, административную или уголовную ответственность застройщиков за использование денежных средств граждан, нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве. Это повысит уровень ответственности застройщиков.

И более действенная инициатива следующая. Это создание механизма добровольной, а при отсутствии у застройщика желания или возможности принудительной передачи прав на земельный участок и объект незавершенного строительства. Вот мы предлагаем здесь, изменив 214-й федеральный закон, предусматривающий обязанность застройщика не позднее 5 дней с даты

нарушения первоначально предусмотренного договором срока передачи квартир более чем на один год обратиться к участникам долевого строительства с предложением создать кооператив и передать им объект с землей. В случае невыполнения этого требования мы предлагаем предусмотреть, что застройщик подлежит ликвидации, потому что у нас часто застройщик и сам не строит, и закрывает кредиторскую задолженность, те иски, которые идут по суду. То есть и не передать даже через суд объект на кооператив, и сам он не строит. И в этом подвешенном состоянии объект находится достаточно долго.

Такие законотворческие инициативы, ну более подробно они изложены в наших законопроектах, которые губернатор внес уже в Законодательное Собрание, когда будут Законодательным Собранием рассмотрены, я надеюсь, уже в ближайшую сессию, Заксобрание уже отправить в Государственную Думу на рассмотрение как законотворческую инициативу Ленинградской области.

Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое.

Михаил Иванович, получается, на самом деле, что инициативы, во всяком то, что высказали, они в основном такого характера карательного. А вот именно с точки зрения функционирования самой системы жилищно-строительных кооперативов. Там есть какие-то предложения?

Москвин М.И. Да, безусловно, конечно есть. Просто сейчас уже много об этом переговорили. Самое главное в этих законотворческих инициативах – это минимизация срока передачи на кооператив или иному инвестору. Это тоже предусмотрено. Но сегодня в федеральном законе есть, но это только через Минстрой эта процедура предусмотрена.

Мы тоже предлагаем эту же инициативу. Самое главное – минимизировать сроки передачи от недобросовестного либо на кооператив, либо на добросовестного застройщика.

Председательствующий. Ну главное – чтобы было, то передавать. Это тоже очень важно. А то ведь можно...

Москвин М.И. При наличии прав на земельный участок, как минимум.

Председательствующий. Хорошо. Спасибо большое.

Москвин М.И. Николай Петрович, я прощу прощения – самолет. Если вы позволите... Я не рассчитывал на такую длительную дискуссию.

Председательствующий. Я понял. Спасибо вам большое за участие. И мы, конечно, ждем от вас каких-то инициатив. Потому что нам нужны, соответственно, решения вопросов.

Москвин М.И. Спасибо, огромное.

Овчинников А.Ю. Ну, на самом деле, здорово было бы, если бы послушали дольщиков.

Председательствующий. Значит, я думаю, что ... учтут.

Москвин М.И. Николай Петрович, можно ещё? У нас завтра комиссия по защите прав обманутых дольщиков в 15.00 в Правительстве Ленинградской области. Мы все узнаем из первоисточника. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое. Михаил Иванович намекает, что у вас тоже, наверное, самолет. Нет? Нет. Хорошо. Спасибо.

Скажите, пожалуйста, мне, коллеги. Вы собрались, можно поступить таким образом? У кого есть положительный опыт?

Овчинников А.Ю. Можно всё-таки маленький комментарий, Николай Петрович. Пожалуйста.

Председательствующий. Сейчас, секундочку подождите. Вы успеете Михаилу Ивановичу сказать, что вы хотите. Если хотите, вы можете его проводить до лифта. Вот как, например, Виктория Николаевна поступила. И не только Виктория Николаевна.

Хорошо. Положительный опыт у кого? Раз, два, три. У вас положительный? Хорошо. Подождите, сейчас всем дам слово.

Отрицательный опыт у кого? Есть. Два. Хорошо. Давайте, мы тогда послушаем два выступления: положительные и два отрицательные. Хорошо? Для начала, а потом как бы...

У меня большая просьба, огромная просьба, так как мы уже с вами работаем почти два часа и чтобы мы ещё на два часа не ушли, не всю историю свою, она у каждого уникальная, а именно, что нам нужно сделать, чтобы это всё-таки заработало. Если вы считаете, что вообще нужно упразднить кооперативы, вообще ЖСК – отлично, вы скажите об этом.

Ну что, поехали. Согласны. Да, пожалуйста, присаживайтесь тоже.

Крайсман И.В. ...у меня с положительного опыта, он быстренько перейдёт.

Город Томск, Ирина Викторовна Крайсман и я прошу продолжить сразу – Андрей Александрович Крайсман.

Председательствующий. У вас семейный подряд?

Крайсман И.В. Нет, у нас не семейный. У нас семейные обманутые дольщики.

Председательствующий. Ну тогда, может, кто-то один просто из вашей семьи?

Крайсман И.В. Хорошо.

Председательствующий. Андрей Александрович, пожалуйста.

Крайсман А.А. Андрей Александрович Крайсман, город Томск, председатель Нижней, 49. ЖСК Нижний, 49, в 2015 году. Мы с ЖСК уже больше трёх лет из-за отрицательного опыта, следующий, что на самом деле при создании ЖСК мы шагнули просто в бездну, когда не знали, что нас ждёт на самом деле. Когда мы начали разбираться, то выяснилось, что у нас ни документации, ничего нет, просто нам передали объект и всё.

В течение этих трёх лет мы занимались тем, что восстанавливали всю документацию, всю разрешительную, и считали смету, проводили дополнительную экспертизу строительно-техническую и всё это на свои деньги. Вот когда говорят, что не нужно доплачивать, мы уже собрали с людей по 5 тысяч за квадратный метр. И, слава богу, в конце прошлого года перешли к диалогу с властью и договорились: ещё по 5 тысяч вкладываем, а остальное берёт на себя, за счёт привлечения инвестора с предоставлением инвестиционно-привлекательного участка, берёт на себя регион.

Но кроме этого проблема-то ещё в чем? Я-то выступаю, с одной стороны, как дольщик, а с другой стороны – как председатель кооператива и здесь конфликт интересов.

Мы столкнулись с чем? Что по законодательству у нас в течение двух месяцев после добровольного выхода из ЖСК кооператив должен вернуть деньги. Да? Да, всем собраться и вернуть деньги. А когда нет понимания, и мы уже три года в кооперативе, объект проблемный решение каждого вопроса занимает, минимум, месяц-два, то срок в два месяца – это просто нереально. Поэтому сразу предложение: проработать вопрос и внести изменения, всё-таки как-то продлить этот срок на примере, допустим, закона о жилищно-накопительных кооперативах.

Самое интересное, что в жилищно-строительные кооперативы в Жилищном кодексе проработаны настолько куцо... Если взять закон о жилищно-накопительном кооперативе, то там ничего придумывать не надо. Бери закон, вот тебе, пожалуйста, устав кооператива. Всё. Там всё чётко прописано, почему не доработан в жилищно-строительном кооперативе, непонятно. Вот это первое предложение.

Председательствующий. Извините, пожалуйста, просто на уточнение.

Просто я не хорошо знаю, по накопительным кооперативам, то есть правильно я понимаю, что там более детально все процедуры есть непосредственно в законе?

Крайсман А.А. Да. Там и срок прописан в законе – до двух лет.

Председательствующий. То есть меньше будет споров в принятии решения.

Крайсман А.А. Совершенно верно.

Второй момент, вторая проблема, с чем мы столкнулись. Опять же вот здесь говорили о том, что не могут претендовать те, кто вне реестра. Оказалось, что могут. У нас есть, и мы готовы приложить решения судов, которые базируются на позиции Верховного Суда, когда человек, не заявлявший свои требования в процессе банкротства, не участвуя никаким образом в деятельности ЖСК, при сдаче объекта в судебном порядке регистрирует право собственности на свою долю, на своё жилое помещение.

Председательствующий. Без доплат, без всего?

Крайсман А.А. Без всего.

Каким образом? То есть, ЖСК организует людей, которые понимают, что нужно вкладываться, добросовестно выполняют свои обязательства. В конце при сдаче объекта всплывают такие недобросовестные участники.

И, между прочим, эта позиция базируется на чем? Что с позиции судов договоры долевого участия, они продолжают действовать, даже после ликвидации застройщика, потому что действует залог на эти договоры. Получается, что нам необходимо вот этот вопрос проработать. То есть вот этот механизм, который проработан, прописан в законе о банкротстве, он не действует.

Председательствующий. То есть по факту, с точки зрения суда, действуют как бы ... параллельно две...

Крайсман А.А. Совершенно верно, то есть создается искусственное правопреемство от предыдущего застройщика-банкрота.

Пенькова В.Н. Николай Петрович, здесь нужно прекращать.

Крайсман А.А. Да. Здесь и предложение: либо прекращать залоги и действие договоров, причем на законодательном уровне. Причем, если говорить о непогашенных в процедуре банкротства и незаявленных требованиях, то опять же процедура же тоже прописана в рамках субсидиарной ответственности предыдущему руководству. Пожалуйста, предъявляйте.

Председательствующий. Понятно, хорошо. Дальше что?

Крайсман А.А. Ну, и третье предложение, с чем мы столкнулись. Это неограниченный срок по заявлению к участию в деятельности самих кооперативов. То есть мы вот сейчас на данный момент больше трех лет в кооперативе, у нас больше 40 участников строительства никаким образом не участвуют в деятельности кооператива, и мы их заставить не можем.

_____ . (Не слышно.)

Крайсман А.А. Ну, это опять же накладывает определенные сложности. Но если бы это было прописано в законодательстве – ограниченный срок, то было бы проще гораздо работать.

Председательствующий. А что делать в этом случае с теми, кто не захотел?

Крайсман А.А. А пускай сами определяют, либо хочешь, либо не хочешь, уходишь.

Председательствующий. Не хочу, не хочу, вот ..., жду, когда вы построите. Хорошо. Проблему тогда зафиксировали. Что еще, какие проблемы?

Крайсман А.А. Все, вот у нас три. Ну, и считаем, что если мы говорим об этом механизме, и он имеет право на существование, он необходим, то необходимо, конечно, его дорабатывать, с точки зрения законодательства.

Председательствующий. Да, хорошо, спасибо.

Дальше кто? Пожалуйста, вот рядышком. Только у меня просьба, не все заново, а вот что еще не было сказано.

Веретельникова Е.А. Я хотела бы... Я представляю дольщиков Ленинградской области, город Гатчина, ЖСК ... Я являюсь председателем данного ЖСК и хотела бы несколько, коллеги, сказать о том, что на самом деле в законе о банкротстве написано, о том, что все участники строительства, которые проголосовали за передачу объекта на ЖСК, должны быть членами ЖСК. Соответственно, независимо от того, подавали они документы на вступление или не подавали, они уже являются членами этого ЖСК и обязаны выполнять устав.

И есть судебная практика, которая говорит о том, что на самом деле суды становятся на сторону кооператива. И такие люди, в общем-то, согласно принятому уставу и дополнениям к уставу, потом облагают штрафами, пенями и так далее. То есть это в принципе законом урегулировано, просто этим нужно воспользоваться, правом таким.

Со своей стороны хочу сказать только положительный момент, что на самом деле наш кооператив еще в 2013 году получил права застройщика на объект незавершенного строительства и право на земельный участок. То есть по Ленинградской области мы были первыми, первопроходцами, не было судебной практики, не было ничего на тот момент. И вот хочу сказать о том, что мы, да, действительно столкнулись с проблемами и оценки, и лжедольщиков. И вот особенно лжедольщики – это проблема абсолютно всех проблемных объектов. На каждом проблемном объекте это существует, абсолютно.

Председательствующий. То есть они становятся членами тоже ЖСК, да?

Веретельникова Е.А. Да. То есть суд... Даже, если рассматривать город Шлиссельбург, здесь присутствует представитель, у них юридическое лицо, которое находится в банкротстве, претендует на 64 квартиры, имеет задолженность по оплате этих квартир в 39 миллионов, и суд спокойно включает в реестр имущественных требований. Это лицо препятствует передаче объекта на ЖСК. Это причём лицо, доказано законодательно, является аффилированным лицом к застройщику. То есть, есть же у нас норма законодательства, которая говорит о признаках аффилированности. Так вот он соответствует всем признакам, и есть судебные решения, которые говорят о том, что действительно это лицо является аффилированным. То есть это реальная проблема на каждом объекте.

Либо это юридическое лицо, либо это сотрудники бывшие данной компании претендуют на энное количество квартир, и в итоге они препятствуют передаче объекта. И договориться с такими лицами очень-очень крайне сложно, у них задача другая, они стараются объект увести в торги, очистить его полностью от дольщиков и получить за копейки, потому что торги у нас, мы понимаем, как проходят, и это одна из таких основных проблем.

Вторая проблема, это, конечно же, оценка. И причём арбитражный управляющий этим пользуется и всячески страшит дольщиков. Вот на нашем объекте оценка превышала изначальную на 20 миллионов рублей. Только

благодаря рабочей группе мы смогли достичь того, что у нас оценка стала превышать 4,5, мы вынуждены были с гражданами собирать денежные средства и вносить на депозит. Опять же, на каждом проблемном объекте есть среди дольщиков такие, которые считают, что они никому ничего не обязаны, и они платить не будут. Ну, это да, это проблемы, которые уже решаются второстепенно. Но тем не менее.

И вот из выступлений граждан, я ещё как бы хотела сказать, что по поводу сроков, то, что если объекты будут передаваться на ЖСК, что это затянутые сроки достройки, и так далее. На примере своего хочу сказать, действительно мы с 2013 года, но у нас проблема в том, что на самом деле вот эти вот законы, допустим закон Ленинградской области о поддержке обманутых граждан, он стал работать только вот относительно недавно. То есть данные сведения были построены именно ещё до того, как появились рычаги, которые позволяли бы решать проблемы обманутых дольщиков. То есть действительно из-за этого только растянуты сроки достройки.

Второй момент...

Председательствующий. Я думаю, что не только из-за этого. Кто может, кто не может, ещё и от людей зависит очень. Извините, что я перебил. Пожалуйста.

Веретельникова Е.А. В основном, да.

Второе, хочу сказать опять-таки на примере, допустим, "Шлиссельбургского двора", действительно, вы знаете, были лица, которые говорили о том, что ЖСК – это крайне плохо, крайне плохо и что дольщикам придётся доплачивать. В итоге они потеряли два года, находясь в банкротстве, и всё равно пришли к тому, что им нужно создавать ЖСК. Другого механизма, к сожалению, вот, допустим, на их объекте и, как правило, такового просто не существует. И говорить о том, что ЖСК – это плохо, и люди потом будут что-то доплачивать, а что взамен? Банкротство – это живой организм. И в итоге у людей только один вариант – они уходят опять-таки в торгу и получают там максимум 20 процентов от суммы договора. Это не выход из ситуации.

Ну, вот как бы это, наверное, основные такие проблемы, но хочу сказать, что положительный опыт, вот также в Ленинградской области, так как мы все общаемся среди дольщиков, например, кооператив, ЖСК "Яблоневый цвет", они тоже прошли полностью процедуру банкротства. У них права застройщика получены в октябре того года. Уже найден инвестор благодаря закону Ленинградской области о предоставлении преференций, да, компенсационных земельных участков, и строительство уже началось. Конец строительства поставлен – конец 2019 года.

Председательствующий. Понятно, спасибо. Сейчас всем дам слово, сейчас. У меня, коллеги, просьба к членам рабочей группы. То, что мы сейчас услышали даже, да, показывает на самом деле, в общем-то, такую разнонаправленную судебную практику, скорее всего. Давайте мы тоже

подберём вот эти разнонаправленные истории и, может быть, обратимся в Верховный Суд за каким-то разъяснением, да, и так далее, чтобы нам понимать, потому что действительно опыт очень разный. Хорошо?

Омск, пожалуйста.

Сапожникова И.А. Спасибо большое.

Я сегодня представляю интересы дольщиков и пайщиков где-то в количестве, наверное, 7-8 ЖК, ЖСК. У нас в омском регионе что-то начинает потихоньку сдвигаться, слава богу, налаживается конструктивный диалог с властью в рамках именно программы предложений, где участвуют застройщики-спасатели. То есть у нас сейчас проводятся совещания, мы сейчас...

Председательствующий. Про ЖСК давайте.

Сапожникова И.А. Это и ЖСК тоже касается. То есть что-то у нас идёт хорошее, власть нас слышит, идёт нам навстречу. Но я бы здесь, наверное, вот что хотела сказать. Поскольку, правильно говорят, есть ЖСК, которые созданы изначально, есть те, которые были созданы в процедуре банкротства. Можно буквально коротко, тезисно?

Председательствующий. Мы только о вторых сейчас.

Сапожникова И.А. Хорошо, о вторых. В таком случае я бы, наверное, не смогла, хотя очень бы хотела, разделить оптимизм Виктории Николаевны. Почему, потому что, допустим, в нашем городе сейчас, в нашем регионе получается так, что все те проблемные стройки, где участвуют дольщики, сейчас у них идёт стадия банкротства.

Вот конкретно могу сказать ЖСК "Дольщик" – на доме 50 человек, степень готовности ноль – сваи. Они после банкротства создали ЖСК, дом не строится уже с 2006 года. То есть и сейчас на стадии...

_____ . Илона Александровна...

Председательствующий. Коллеги, Виктория Николаевна, давайте по очереди.

Сапожникова И.А. Я вам потом, можно?

Там застройщика уже давно нет, просто ситуация такая, что сейчас сваи, они как стоят, так и стоят, то есть с нагрузкой, без нагрузки, и как бы, к сожалению, правовые механизмы у нас такие, что ЖСК регламентируется только Жилищным кодексом. Жилищный кодекс говорит о том, что риски члены ЖСК берут на себя. Помочь финансово регион не может, потому что, может быть, и хотел бы, но не может в силу того, что нет достаточно финансовых средств. Соответственно, уже получается проблема.

Допустим, сейчас у нас происходит банкротство ЖСК "Центральный-1", а там ситуация настолько печальная, что буквально, Николай Петрович, я прошу прощения, коротко, по проекту должно было быть построено пять подъездов, построено только два. Для остальных три нет просто земельного участка, его в принципе априори нет. Да, на председателя сейчас возбуждено уголовное дело.

Оттого, что он сядет, от этого никому легче не станет, дом-то строиться от этого не будет. Нужны помимо компенсационных земельных участков еще деньги, чтобы строить, нужен инвестор, нужен тот застройщик-спасатель, который может прийти и построить.

Что сейчас как бы подразумевается? Я вполне с этим согласна, в процедуре банкротства да, это вариант создания ЖСК, это как бы логичный исход. Сейчас создаётся ЖСК, значит, сейчас как бы бытует такая идея создать ЖСК, в реестр включено 170 человек, в этих двух подъездах всего 86 квартир, свободных квартир нет. Соответственно, создаётся ЖСК, привлекаются деньги всех людей, достраиваются, вводятся в эксплуатацию вот эти два подъезда, для остальных трёх земельного участка как нет, так и нет, и потом начинается уже, скажем так, у некоторых людей разрабатываются планы, как выкидывать остальных людей. Вот, пожалуйста.

Дальше, ЖСК... ой, извините, дольщики Комарова, 11. У них сейчас проблема такая. Есть, и я даже как-то законодательно смогу обосновать, значит, дом построен, ведутся отделочные работы. Значит, необходимо на достройку дома 86 миллионов. Соответственно, тоже в рамках процедуры банкротства предлагается создание ЖСК. Но деньги опять должны будут вкладывать люди, потому что с другого какого-то источника их взять нельзя.

То есть у нас сейчас вот Правительство Омской области разработало постановление еще 10 апреля 2013 года о порядке предоставления субсидии юридическим лицам. Это всё хорошо. Когда что-то идёт законодательно, это здорово. Вносятся сейчас изменения, по этому законопроекту или уже закону, вносятся 70 процентов на достройку дома, 30 процентов должны оплачивать люди. Это законодательно будет прописано.

Но вот ведь в чём подвох. Хорошо, 30 процентов они доплатили, мы стали считать, это либо 13 тысяч за квадратный метр, у них тогда в 500 тысяч встаёт квартира, либо это 3 тысячи, это 300 тысяч доплачивать за квартиру. Они физически это сделать не смогут. Но нюанс в том, что еще остаётся яма в 18-20 миллионов, ну грубо говоря, то есть нехватка. Вопрос – откуда тогда эти-то деньги брать? Никто же на себя не возьмёт. Смело сказать: хорошо, мы вам простим, мы дом достроим, и эти деньги просто уйдут в никуда.

То есть у нас сейчас в нашем Омском регионе такая проблема, что ранее созданные ЖСК – это очень плачевная ситуация. Те банкротные дела, которые сейчас идут, и где по идее, по логике должно создаваться ЖСК, это тоже не вариант. Да, по законодательству это так и есть, но это неправильно, потому что в итоге бремя всё ляжет на плечи людей.

В связи с этим у меня, наверное, просьба на законодательном уровне внести те изменения, то есть, если ЖСК создаётся итогом банкротства застройщика при неисполненных обязательствах по возведению дома, то необходимо законодательно закрепить ту экономическую составляющую за регионом, либо, ну допустим, за регионом, для того, чтобы с людей

дополнительно деньги не взимались, и дом был достроен, потому что очень много пожилых людей, очень много людей, где маленькие дети, где ипотеки. Это просто бич, это просто большой бич.

Поэтому здесь я не могу, к сожалению, быть столь оптимистична и сказать, что да, ЖСК, и там не будут собирать деньги с людей. Будут, понимаете, собирать, Виктория Николаевна.

Председательствующий. Ну также, где-то будут, где-то не будут. Это очень по-разному.

Сапожникова И.А. У нас это проблема, у нас просто сейчас дольщики на Комарова 11 просто уже плачут, потому что сказали 70 процентов хорошо, наше Омское региональное правительство поможет, спасибо, но 30-то они сами должны будут вносить.

Председательствующий. Понятно. Спасибо большое.

Значит, такая же абсолютно проблема, как и вот, во всяком случае, то, что если вот обобщать. Значит, первое – это нет критериев вообще целесообразности ухода на ЖСК, то есть люди идут и не знают к чему они придут.

Сапожникова И.А. Вы знаете, к сожалению, они как бы, естественно, юридически неграмотные и в вину это им ставить нельзя.

Председательствующий. Это врачи, учителя, у них своя профессия, это понятно.

Сапожникова И.А. Да, каждый отвечает за свое. Единственное что, здесь, наверное, нужно развивать вот то направление, которое благодаря нашим координаторам, выработалось и при рабочей группе по безопасности предпринимательской деятельности, когда в Торгово-промышленной палате было совещание, в рамках вот этих застройщиков-спасателей. То есть помощь региональных властей, плюс участие застройщиков-спасателей, которые действительно будут получать те преференции, которые будут экономически выгодны, которые могут быть реализованы опять же во благо людей.

Председательствующий. Я вас уверяю, что ни один застройщик, ни спасатель, ни неспасатель, он во вред себе не работает. Он просто не будет это делать.

Сапожникова И.А. Я понимаю, но дело не в этом, это, естественно.

Председательствующий. Он просто не будет это делать.

Сапожникова И.А. Дай бог, чтобы...

Председательствующий. Поэтому давайте мы сформулируем несколько иначе. Нам нужно понять, каким образом вот те механизмы, которые сейчас существуют в системе долевого строительства и то, что в рамках "дорожных карт" делается, они бы, в том числе реализовывались во взаимодействии с ЖСК – вот это нам нужно понять. Хорошо, спасибо.

Кто следующий? Пожалуйста.

Рунова И.А. Спасибо, Николай Петрович.

Я представляю инициативную группу, Московская область, Лосино-Петровский ЖСК "Светлый".

Ну, в нашей ситуации ЖСК – это было спасение на самом деле.

Председательствующий. Вы уже достроились?

Рунова И.А. Нет.

Председательствующий. Значит, еще спасение не пришло.

Рунова И.А. Нет, спасение было на тот момент, когда был наложен арест. Виктория Николаевна про это сказала, но на тот момент мы действительно просто не знали, что нам делать, потому что свободные площади, которые у нас имелись, у нас есть экономика порядка 3 тысяч квадратных метров, но на них был наложен арест предыдущего застройщика, самого первого перед "Седьмым континентом". И поэтому единственным возможным способом снять арест - было идти на банкротство. В этом нас убедила и рабочая группа, и Минстрой, тогда его возглавлял Коган Александр Борисович. И нам было сказано, если вы хотите спасти объект, значит, вы соглашайтесь. Мы вам даем юристов, а нам их действительно дали, нам подобрали инвестора, который вместе с нами проходил банкротство. Я думаю, что мы в этом плане были очень везучие до определенного периода времени, и нам действительно помогли пройти банкротство, просто вот за ручку нас вели, и мы прошли.

Председательствующий. Инвестор с вами сейчас?

Рунова И.А. Инвестора этого нам выкинул новый глава, который пришел в город, развалил всю схему достраивания, которая была с 2012 года по 2014-й, инвестор должен был уже выйти, то есть дождался нашего банкротства, мы вышли готовенькие, тепленькие, пришла новая власть в город и нам просто выкинули этого инвестора. Это было вопиюще.

_____. Но не сейчас?

Рунова И.А. Да. В общем, как бы да, это уже прошлое, глава уже сменился. Нам сейчас нашли инвестора, он есть, мы сейчас уже на стадии подписания юридических документов. И несмотря на то, что нам инвестор, который был подобран, когда мы пошли с ним в банкротство, должны в 2015 году быть достроены, сегодня у нас перспектива достроиться в конце 2019 года. Но у нас сейчас очень большая проблема – у нас в конце мая месяца должен был инвестор в принципе по графику предварительному выйти на стройку. Но на сегодняшний день мы затормозились на дополнительном соглашении к договору аренды. Потому что регпалата наша, отделение Щелковское, нам его не подписывает и обязывает нас, в общем-то, сделало приостановку, но фактически нас заставляют подписать новый договор между администрацией и нами - ЖСК "Светлый" как застройщика. Но нам это невыгодно, потому что мы планируем...

Председательствующий. А на ком был договор?

Рунова И.А. Договор был на прежнем застройщике, но регпалата мотивирует тем, что сейчас по новым каким-то законодательным изменениям

договор с застройщиком, который до 2015 года не был продлен, он почему-то с 2015 года прекращает действовать. То есть у нас, в общем-то, сейчас ситуация такая спорная, мы можем, конечно, в суд подавать на отделение регпалаты, но нам хотелось бы, чтобы вы нам в этом вопросе помогли законодательно, либо, мы вот подготовили обращение, может быть, в Росреестр, потому что мы ждали этой помощи от Минстроя, просили у Фомина организовать совещание с представителями Росреестра, потому что нам нельзя идти на новый договор, тогда мы попадаем по полной программе под требования к застройщику, ну, все новые, то есть уставной капитал, страхование, ну и прочее, возможно. То есть нам...

_____. Нет. Такого не бывает.

_____. Нет. Дело в том, что есть уже прецеденты по допсоглашению вот в той же Ленобласти, в той же Калининградской области, там допсоглашение подписано, то есть происходит смена стороны застройщика на основании решения суда об банкротстве и плюс еще решением ВК тоже было принято в нашу.

Почему нам... они нам сейчас просто тупо говорят: ребята, вы для нас обычный застройщик, нам нужно пояснение от Росреестра для того, чтобы ваше допсоглашение зарегистрировать.

Председательствующий. Значит, давайте, что касается этой темы, давайте мы запросим, потому что что-то здесь неправильно что-то.

_____. Они просто вот тупо как бы, вот буква закона существует, если нам дадут пояснение, что вы проблемный объект...

Кстати, про проблемный объект я вот тянула руку, вы мне не дали, Николай Петрович. Я хочу сказать, мы единственные, наверное, нас дважды снимали с нас проблемный объект вот та самая новая власть, которая пришла и выкинула нашего инвестора, она дважды нам снимала проблемный объект, мы сейчас в какой-то там подконтрольной группе находимся, только потому что нам порекомендовали инвестора и нас буквально через месяц уже выкинули из проблемного объекта. Инвестор не вышел тот, которого нам власть рекомендовала, нас опять вернули.

Председательствующий. Для этого мы как раз работаем с вами и с единой системой, чтобы...

_____. Да. То есть мы проблемный объект, по сути, но мы в какой-то там градации Московской области подконтрольных объектов. Поэтому, если можно, помогите нам, пожалуйста, с Росреестром, это затягивает выходы к нам на стройку инвестора.

Председательствующий. Подождите. Значит, понятно, что у каждого есть какие-то вопросы, мы, как системный давайте мы это обозначим и перед Росреестром тоже поставим.

Спасибо большое. Ну и вам, соответственно, тоже успехов в том, чтобы закончилось это все.

_____ . Мы очень надеемся, люди с 2008 года ждут.

Председательствующий. Хорошо.

Коллеги, я хотел попросить Надежду Борисовну Косареву - президента "Института экономики города".

Надежда Борисовна, послушали, все услышали, вот, что порекомендуете с точки зрения изменения законодательства и чтобы это все-таки было более эффективно все?

Косарева Н.Б. Спасибо большое.

Мне ужасно интересно былоЮ, как бы действительно послушать, что происходит на практике, потому что "век живи - век учись" и наша юридическая неграмотность меня просто потрясает, когда ЖСК в 214 законе воспринимается, как застройщик, который имеет право заключать ДДУ, но, ладно...

Председательствующий. Мы сейчас исправляем это.

Косарева Н.Б. Да. Слава тебе господи, сейчас написали только "хозяйственные общества", значит, про некоммерческие организации просто забыли, но и ранее этого было нельзя, потому что черным по белому было написано в законе, что ЖСК может привлекать средства граждан в соответствии с законодательством, регулирующим деятельность ЖСК, а деятельность ЖСК регулируется только Жилищным кодексом Российской Федерации.

_____ . Потому что иные ЖСК.

Косарева Н.Б. Это никакие не иные. Еще раз, коллеги, дорогие.

Председательствующий. Они только одни бывают в соответствии с законодательством.

Косарева Н.Б. Давайте привлекайте хороших юристов к работе, не меня, я не говорю, что я хороший юрист, хороших юристов, которые вам расскажут, вот Галина Петровна Хованская, там, не знаю, что такое Жилищный кодекс, что ЖСК не имеет право заключать никакие договоры, что взаимоотношения ЖСК возникают только на основании членства ЖСК, никакие договоры пайнакоплений, это все нелегитимно абсолютно.

И вообще этот скандал, который многие годы СУ-155 и другие товарищи сотворили с нашим институтом ЖСК, мне очень жалко, потому что, в конечном итоге, под эту сурдинку сейчас в проекте закона поправок в 214, я вижу, что ЖСК собираются запретить, что совершенно неправильно, потому что вместо того, чтобы решать проблемы обманутых дольщиков в стране, надо развивать институт ЖСК, где людям квартира будет на 30 процентов дешевле, потому что не будет вот этого кровопийцы-застройщика, который берет львиную долю от этих денег, которые люди вкладывают в строительство. Но это так, это эмоции. Вот в этом месте эмоции закончим.

Председательствующий. Но я боюсь, я думаю, что в любом случае в стройке будет тот самый человек, который берет...

Косарева Н.Б. Там их много, понимаете. Подрядчик будет брать, администратор, который технический заказчик, про которого правильно все говорят, что мы с вами не понимаем ничего, как там, да, но который брать, технический заказчик будет брать свою фиксированную, но не будет главного застройщика, который берет дельту с рыночной цены и стоимости строительства. Но это эмоции. Сейчас перехожу уже как бы к существу дела.

ЖСК в данном случае это просто попытка взять какой-то инструмент правовой, чтобы решить проблему обманутых дольщиков. Тот ли инструмент берется, не тот ли берется инструмент, но этот инструмент подделывать под проблему, слушайте, не надо сам институт корезить. Мы, вообще-то, про другое. Если мы сейчас законодательство об акционерных обществах будем менять под проблему решения дольщиков, мы, чего, будем все законодательство об акционерных обществах что ли? Надо просто посмотреть, в каких случаях институт ЖСК поможет, а в каких не поможет.

Председательствующий. То есть критерии, то, о чем я уже...?

Косарева Н.Б. Ну, конечно.

И первый критерий, на мой взгляд, это то, что вы называете паспортом. А я вот, когда как бы хотела вам рассказать, называла это финансово-экономическим обоснованием. Конечно, сначала не люди должны это делать. Сначала нужно, чтобы, не знаю, субъект Российской Федерации, муниципалитет и так далее, то есть на территории которого создана такая проблема, сделал некоторое финансово-экономическое обоснование и посмотрел, за счет чего этот проект достройки через... ЖСК – это просто юридическая форма, поймите, это не финансы, а надо финансы просчитать, за счет чего он может срастись. И он может срастись... Вот компенсационный земельный участок, а что, вот эти непрофессионалы будут строить еще один дом что ли? Им что может помочь? Им может помочь изменение градостроительного регламента в части этажности или плотности, то есть того объема, который можно построить.

Если, условно говоря, для этого должны внести изменения в ПЗЗ, вперед. Почему бы в этом случае не внести изменения в ПЗЗ, чтобы сказать, да, здесь не 10 этажей, здесь 20 этажей? Ну, раз такая проблема создана.

_____ . (Не слышно.)

Косарева Н.Б. Когда можно. Нет, я и говорю, надо посмотреть. Давайте посмотрим, за счет чего можно как бы срасти экономику здесь.

Второе. Например, у нас в Жилищном кодексе есть такие ЖСК, они, правда, только в одном месте названы, но упоминаются, как созданные при содействии органов государственной власти и местного самоуправления, прямо написано. Вот, пожалуйста, если мы сейчас будем рассматривать конкретные какие-то небольшие поправки под эту тему, например, сказать, а вот этот ЖСК создается при содействии органа государственной власти субъекта Федерации, и в чем функции и полномочия будут субъекта. Сделать это

финансово-экономическое обоснование и посмотреть параметры, по которым экономика сойдется, либо поменять градостроительный регламент, что вообще затрат не требует. Да? Либо, если какие-то затраты, типа...

Вообще-то, в том же Жилищном кодексе написано, что преимущественное право на вступление в такой ЖСК созданный, давайте их будем называть в просторечии патронажные. Это Крашенинников придумал такой термин – патронажный ЖСК. Вот патронажный ЖСК, что там преимущественное право вступления имеют очередники. Класс, между прочим. Очереднику можно предложить, вот если есть там дельта, на что, то, что вы называете словом "инвестор" на самом деле. Очередники, если предложат Субъект запросто за них 80 процентов заплатить может. Он может сказать очередникам: ребята, вы чуть-чуть заплатите, а я вам большую субсидию дам. Субъект решает проблему очередников одновременно и одновременно решает... инвестор вот этот самый, которого вы все ищите. И легитимно все, все как бы в соответствии с Бюджетным кодексом, никаких тут проблем нет.

Следующая тема. Если не хватает, предположим, там кэш-флоу не срастается, просто нужно... ведь там все одномоментно не могут все вложить, даже у некоторых дольщиков еще может быть какой-то момент, еще не все 100 процентов заплачены. Все равно, кэш-флоу надо свести, может быть, кредит взять. Хорошо, кредит, но его же надо обеспечить чем-то. Чем обеспечить? Вот вам, пожалуйста, вот здесь может быть залог другого земельного участка, но это тоже требует внесения изменений в законодательство, потому что сейчас залог на земли в муниципальной публичной собственности запрещен. Вот это там на этот случай, значит, тогда написать. Или какие-то госгарантии от субъекта, например, в этой части. Раз это патронажный кооператив, значит, он может помочь каким-то гарантиям в этом месте.

Он может взять на себя частично субсидирование кредита, там на год, например. Да, то есть частично же имеет право? Имеет право. Это он уже не застройщика, это он субсидирует, некоммерческая организация, ЖСК. Это всё набор неких... какого-то целого комплекса участия субъекта, который должен быть на первой стадии финансового проекта. И тогда посмотреть, да, вот при этих условиях там, предположим, он реализуется, и тогда людям можно предложить. Вот такой вот проект. Подписываетесь? Если у кого одна квартира, понятно, что с него вообще не надо брать ничего. У кого по 20 квартир, может быть, на их долю вот это субсидирование не должно распространяться? То есть там может субъект тоже выстроить какую-то систему критериев.

Следующая стадия. Люди ничего не понимают в этом, как строить, да. Вот можно привлечь, мы называем его администратор, ну, как хотите, технический заказчик, и так далее, то есть какой-то профессионал, который... зафиксированное вознаграждение...

Председательствующий. Как арбитражный управляющий?

Косарева Н.Б. Да. Он уже выступает, ну, в градостроительном плане, с точки зрения Градостроительного кодекса это будет называться технический заказчик. Он заказывает подрядные работы, взаимодействует, и так далее, и тому подобное.

Более, субъект может на период строительства... ну, это потребует поправки небольшой в законодательство, ему могут быть переданы функции правления ЖСК, для того чтобы оперативно... Но это нелегитимно сейчас, законодательство это не допускает. Это надо вносить изменения в законодательство, что какой-то функционал правления, для того чтобы не собирать по всей стране общие собрания, и так далее, передаётся на период завершения строительства какому-то определённом там чиновнику, департаменту ли вот того органа, который патронирует этот кооператив.

И чуть-чуть хотела ещё в конце пройтись по теме обеспечения вот этого кредита. У нас сейчас невозможно никак дать кооперативу кредит вообще. Это в целом. Это не только вот, а вообще. Залог пая запрещён... вот давно же АИЖК вносит эту поправку по залогу пая. Взяли, в Гражданском кодексе почему-то запретили залог паёв. Я не очень знаю аргументацию, почему.

Председательствующий. По-моему, в первом чтении уже приняли даже.

Косарева Н.Б. Да? Ну, может быть, но это надо как-то сдвинуть.

Плюс к этому, у АИЖК там безвозмездное срочное пользование, неликвидный залог. Как залог вообще не может быть, вообще не может быть. Когда вот здесь при банкротстве дают в аренду, обязательно, конечно, надо переоформлять аренду на кооператив, конечно, и снижать арендную плату. Да пусть до рубля даже, пусть она будет рубль, но это ликвидный залог, его можно брать в обеспечение, потому что другому арендатору он уже будет не рубль стоить, а как обычная какая-то величина. А безвозмездное срочное пользование, к сожалению, не может быть.

Вот то, что ещё проблема ликвидности, здесь это тоже надо менять. Через два месяца выплатить возврат пая ни одна финансовая организация не может. Если у нас в банк сейчас все придут депозиты снимать, что с банком происходит? Всем всё понятно. Почему думают, что кооператив выстоит? С какой стати? Это такая же финансовая организация. Конечно, пайщик... должен оборот паёв быть, он может продать свой пай и, кстати, это возможно. Не надо никакой придумывать специальной там уступки, передача паёв у нас, да, допускается, пожалуйста, но оборот паёв... А уж вы должны как последняя какая-то там, не знаю, через год, если невозможно эти паи продать, нет... то есть надо какой-то совершенно другой подход, иначе так никакой ликвидности... ну, понятно, к ликвидности устойчивости не будет.

С точки зрения снятия залога, вы здесь говорили, на квартиры, слушайте, убейте меня, внесли, и действует такая поправка, в закон "О банкротстве", что залог снимается с квартир после передачи в ЖСК. Да уже, по-моему, год как.

_____. Чтобы передать объект на ЖСК, необходимо рассчитаться с залоговыми кредиторами.

Косарева Н.Б. Подождите, извините, а кредиторы – это кто? Это вы деньги на депозит положили, а банк дал в кредит. Конечно, надо рассчитаться.

Председательствующий. Нет, но там ещё есть кредиторы.

Косарева Н.Б. Слушайте, но поставщики кирпичей, им, что не платить что ли? Им тоже надо же...

Председательствующий. Хорошо. Давайте дальше.

Косарева Н.Б. Сейчас ещё хотела прокомментировать по поводу лжедольщиков и так далее.

Во-первых, какие бы они лже не были, но они имеют юридические права. Вы их никогда не отделите от не лже. Сколько бы вы не доказывали, что они это имеют...

_____. (Не слышно.)

Косарева Н.Б. Но сейчас уже запрещено. Членство юридических лиц запрещено, это уже остатки каких-то старинных вещей.

Ввести регистрацию, вот предложение по регистрации договоров. Здесь нет никаких договоров ЖСК, и не может быть. Там называется это членство. Поэтому эта система регистрации должна идти через регистрацию юридических лиц. И здесь, действительно, надо вносить изменения, чтобы в ЕГРЮ был постоянно просто реестр членов кооперативов, который ведёт кооператив, и он же отражается в ЕГРЮ, реестр члена кооператива. А договоров там никаких по своей юридической силе просто быть не может.

Право собственности в объекте незавершённого строительства. Ну это и сейчас, собственно говоря... Так, если кооператив будет ликвидирован, после расчёта с кредиторами у вас возникает общедолевая собственность на объект незавершённого строительства.

Ну, в общем, я хотела, что сказать? Что ЖСК, как мне кажется, как форма объединения вот этих вот собственников, по сути дела, - это объединение собственников на объект незавершённого строительства. Но вполне такая вот... Ну, возможно, её можно наладить. Она не для этого создавалась, значит, и предназначена не для этого. Но как спасательный круг её можно наладить путём каких-то небольших изменений, таких логичных, которые бы обеспечивали некую патронажную форму. Вот я бы так сказала. Но только не как общий институт на все случаи жизни.

Председательствующий. Спасибо большое, Надежда Борисовна.

Но я бы обобщил таким образом. Вот смотрите, на сегодняшний день, и поправьте меня, если я не прав, на сегодняшний день ЖСК с точки зрения законодательства – это некий механизм, который придумывался не для этого и совсем о другом. То есть это Жилищный кодекс и так далее.

По факту сейчас эта форма используется, как некая возможность собрать всех оставшихся дольщиков, отдать им этот объект и сказать: ребята, вот с

помощью этого механизма вы там скидываетесь и сами что-то такое делаете. По факту – это да.

То что, Надежда Борисовна, вы очень правильно сказали, на мой взгляд, то, что нам нужно сейчас попробовать сделать таким образом, чтобы ЖСК в этом случае, действительно, был некой финансовой организацией с набором инструментов для привлечения средств, будь то это кредиты, не знаю, ещё что-то, и с обеспечением профессионального управления, прежде всего. Будь то это, не знаю, формат арбитражных управляющих или уполномоченного органа исполнительной власти или ещё что-то, то, что вы назвали патронажем по факту.

Давайте, мы тогда сделаем таким образом. У меня просьба и к вам, и, Ольга Валерьевна, мы уже обсуждали и с Никитой Евгеньевичем этот вопрос, что, то, что есть сейчас в законодательстве про ЖСК – это, в принципе, можно сказать, что этого ничего нет. Потому что Жилищный кодекс есть, но это не про то. Вот для этого механизма, тем более что мы сейчас меняем законодательство, и с 1 июля будут новые требования к застройщикам, нам нужно, действительно, дать возможность жилищно-строительным кооперативам всё-таки работать над объектом и над его финансированием. Потому что сейчас привлечение инвесторов с позиции жилищно-строительного кооператива, ну это вообще непонятно, откуда...

Я не представляю, откуда взять инвестора. Идите, ищите инвестора вот в "дорожной карте". Куда его искать, где его вообще искать, и кто этот прекрасный...

Косарева Н.Б. Вообще не инвестора, а члены ЖСК, другие члены ЖСК.

Председательствующий. ...кто этот прекрасный человек, которого надо найти и каким-то образом очаровать своим незавершенным объектом? Непонятно.

Но вот давайте мы тогда, может быть, попробуем составить перечень тех поправок совместно, которые, наверное, можно было бы внести именно с учетом вот именно такой задачи, чтобы ЖСК, именно ЖСК для достройки, ЖСК как застройщик также как финансовая любая другая организация могли управлять вот этими активами, управлять тем активом, который у него есть. Да, незавершенное строительство это тоже актив.

Потому что получается, что на сегодняшний день механизм ЖСК, он оставляет, по сути, людей один на один с проблемой, вот это вот то, что я услышал везде и здесь уже добрая воля, собственно, региональных властей или каких-то инвесторов работать с этим ЖСК или нет. Потому что самостоятельно ЖСК, кроме как скинуться еще раз и еще вот...

Да, я в Иркутске общался с людьми, которые создали ЖСК, вот тоже проблемный объект, ну, вот у них праздник, они раз, скинулись, купили лифт, празднуют. Значит, теперь скидываются, копят, значит, следующий лифт и так далее.

_____. Помогают органы власти.

Председательствующий. Нет, органы власти тоже помогают. Органы власти, например, тоже взяли на себя полностью вопросы благоустройства, город.

_____. ...ну, это копейки на самом деле.

Председательствующий. Кто, что может, но нет такого... А по факту вот тот же самый кредит привлечь или еще что-то, никто не может.

Так что, давайте, мы тогда, может быть, целенаправленно, вот мы проанализируем все, что мы услышали вот здесь, попробуем облечь это в форму каких-то поправок и законодательных инициатив, с Минстроем совместно поработаем и выйдем с каким-то предложением. Потому что, к сожалению, мы понимаем, что даже если мы это сделаем через месяц, через два и через три, к сожалению, это будет все также по-прежнему актуально.

Лора Кирилловна, хотели добавить что-то?

Митт Л.К. Я очень коротко хочу добавить.

Я хотела поблагодарить Надежду Борисовну, она вот просто абсолютно точно почувствовала всю нашу боль и как раз вся ее речь, она заключалась практически в методичке, как должна региональная власть взять на себя ответственность и помогать ЖСК, коль мы такое хотим организовать.

Председательствующий. Для этого нужны механизмы.

Митт Л.К. Именно. Но я хочу, что сказать, что дай бог, чтобы это заработало, потому что на сегодняшний день отправка в ЖСК у региональной власти противоположного характера, они хотят скинуть с себя ответственность. Как только вот эта методичка написанная, озвученная Надеждой Борисовной будет работать, сразу региональная власть, может быть, не очень-то захочет уже именно вот такую форму ЖСК, поэтому...

Председательствующий. Понятно. Спасибо.

Александр, пожалуйста.

Овчинников А.Ю. Спасибо большое, дождался, Николай Петрович, спасибо.

Первое, что я хочу сказать, я вообще не очень понимаю вообще, о чем мы сегодня целый день говорили.

Председательствующий. Слушайте, мы так старались все здесь присутствующие. Вы простите, конечно.

Овчинников А.Ю. Николай Петрович. Мы же с вами, во-первых, я хочу сказать, что, если мы, вот я не подытожу немножечко, вся страна сейчас подумает, что вообще единственный выход для всей нашей России, это выход ЖСК. Это далеко не так.

Председательствующий. Нет, конечно.

Овчинников А.Ю. Это вообще далеко не так. Мы же с вами, Николай Петрович, создавали седьмую поправку и принимали ускоренное банкротство застройщика...

Председательствующий. Нет. Александр, просто, чтобы вот всем было слышно, мы сегодня и в прошлый раз, в прошлый раз вас, к сожалению, просто не было, но мы договорились, что мы именно этот инструмент сегодня рассмотрим, никакой другой.

Овчинников А.Ю. Да, безусловно.

Председательствующий. Другие мы будем также рассматривать, но вот этот мы сегодня.

Овчинников А.Ю. Просто я не хочу, чтобы создалось впечатление, что это единственный прямо инструмент. Но, почему Михаил Иванович, он так и сказал, что вообще он не видит других вариантов.

Председательствующий. Но это его точка зрения.

Овчинников А.Ю. Да. На самом деле... А в Петербурге она как на двух разных планетах живут, в Петербурге наоборот никто ни о каком ЖСК не говорит. Есть банкротство, есть седьмой параграф сразу предлагает комитет по строительству, включает седьмой параграф и тогда сразу арбитражный управляющий, то есть судья Арбитражного Суда, он, минуя процедуру наблюдения, назначает сразу управление, отстраняет мошенника, вора и застройщика, если есть экономика, то он приводит инвестора и создается спецсчет, на который отправляются деньги инвестора и достраивается объект, инвестор получает активы.

Председательствующий. Александр, вот в этом плане, кстати, очень хорошо, что вы сказали. Я думаю, что, давайте...

Овчинников А.Ю. Я не понимаю, зачем здесь ЖСК, вообще оно зачем?

А если нет экономики? Тогда вообще зачем ЖСК? Тогда тем более оно не поможет, понимаете, Николай Петрович?

Председательствующий. Это один из механизмов, но при этом нельзя забывать, что очень много жилищных кооперативов уже создано, и они вот есть, как и всё...

Но то, что... Александр, вам спасибо большое, потому что вот нам точно нужно будет понять, каким образом работает вот эта вот новая поправка, которую мы приняли, которая заработала с нового года относительно сокращённой процедуры банкротства, вот это надо обязательно...

Овчинников А.Ю. Плохо работает, Николай Петрович. Вот мой объект "Новая Скандинавия", его как раз...

Председательствующий. Вот давайте по этой теме, мы можем также в следующий раз также собрать всех и постараться, может быть, попросить, коллеги, если будете вы готовы, посмотреть, как это работает, практику запросить. Давайте? Хорошо.

Овчинников А.Ю. Вот смотрите, Николай Петрович, у нас ввели, вот применили...

Председательствующий. Нет, это вот в следующий раз мы с вас начнём, и вы будете рассказывать про эту процедуру. Договорились?

Овчинников А.Ю. Одну секундочку, маленький комментарий. И ввели вот это вот конкурсное управление, минуя процедуру наблюдения. Все были счастливы, пришёл инвестор, подписал договор с новым конкурсным управляющим, отстранили мошенника застройщика, ... уже уголовное дело, подаётся апелляция, и отменяют процедуру конкурсного управления и вводят снова процедуру наблюдения, и мы все у разбитого корыта. Знаете почему? А потому что банкротство было давно заведено, не с 1 января этого года...

Председательствующий. Давайте мы действительно эту практику...

Альмира, пожалуйста. С вас начнём в следующий раз именно об этом. Альмира, давайте.

Сарсеева А.А. И вот опять же, Николай Петрович, мы не увидели ни одного завершённого объекта из тех, кто существует здесь.

Председательствующий. Просто те, кто завершён, они не приехали, им уже не интересно.

Сарсеева А.А. Да, одну ручку вкрутили, это да, не тот вариант.

Я еще напомним, Надежда Борисовна, полностью поддержку, еще 110-ю статью Жилищного кодекса, где чётко прописано, что выше трёх этажей жилищные кооперативы создавать нельзя вообще-то.

_____. Нет, там не так написано. В одном многоквартирном доме...

Сарсеева А.А. Более одного многоквартирного дома и выше трёх этажей.

_____. Нет, нет.

Сарсеева А.А. Можно просмотреть еще раз, но в любом случае...

Председательствующий. Норма есть, норма есть, да.

Сарсеева А.А. Норма есть, да.

Председательствующий. Ну не эта, но какая-то есть.

Сарсеева А.А. Николай Петрович, вы помните, у нас был еще представитель с Калининграда, где также они столкнулись с тем, что в ЖСК не могут быть физические лица.

Председательствующий. Юридические.

Сарсеева А.А. Физические лица у них вот были, как раз вот члены. Вот я физлицо буду, я физлицо, останемся мы одни, сами.

Митт Л.К. Застройщиком не могут быть.

Сарсеева А.А. Застройщиком, а я и говорю, застройщиком не могут быть, мы не можем быть. Вот так вот скинут, физлица, мы, дольщики, останемся вот так в реестре, и нас скинут вот так вот, допустим, в ЖСК.

Председательствующий. Альмира, давайте, я должен прокомментировать именно этот вопрос.

Сарсеева А.А. И при этом с 1 июля опять же ужесточаются требования, где нужно будет 10 процентов в уставном капитале. Правильно?

Председательствующий. Нет, нет, подождите, Альмира. Значит, еще раз. Вот смотрите, очень важно. Так как у нас идёт трансляция, чтобы не было тоже путаницы. Дело в том, что вот по тем проектам, которые уже ведутся, которые

уже есть и так далее, никаких изменений с точки зрения требований нет вообще. То есть задним числом закон не будет работать ни в коем случае.

Второе. То, что мы сейчас работаем над поправками, которые учитывают ко второму чтению особенности именно достройки. Мы сейчас дискутируем по этому поводу и так далее. Потому что здесь есть очень такое серьёзное противоречие.

С одной стороны, мы все здесь говорим, что ЖСК – это группа непрофессионалов. И, с другой стороны, мы говорим, дайте статус застройщика ЖСК. Зачем? Может быть, нам нужно предусмотреть вот именно то, о чём Надежда Борисовна говорит, некий механизм вот такого взаимодействия патронажного с профессиональным застройщиком, может быть, об этом. Поэтому это мы сейчас как раз обсуждаем.

Да, продолжайте.

Сарсеева А.А. Да, да, да. Ну вот опять же о том, что получается в любом случае тупик, когда нет альтруиста застройщика, а у людей денег нет. Ну просто, да?

И плюс я бы хотела всё-таки попросить... А, замечу насчёт управленца-администратора вы говорите, да? Вообще ни один ЖСК, даже вот и по долевого строительству мы в любом случае не защищены даже от этого технического заказчика, управленца-администратора, сдав ему вот под профессиональное управление, строительство свои деньги, даже если будем по частям раздавать, что он не будет выводить деньги или же там как-то какую-то мошенническую цель преследовать. У нас есть вот даже ЖКС "Ваниль", они сдавали вот такому застройщику, по-моему, да, свои деньги. Но плачевно закончилось, да.

Вот я бы хотела там дальше попросить слово и ЖКС "Альпийский", вы получили информацию. Также вывод. ЖСК как создавали, привлекали застройщика, но также... Можно, да, да для них попросить слово?

Председательствующий. Коллеги, у меня просьба вот такая. У нас многие выступили. Мы уже сейчас подводим итог. Кротко буквально, кто у нас не выступал. Если есть желание сказать, только я прошу коротко, что мы ещё не узнали. Не надо свою историю с самого начала. Она, понятно, у каждого уникальна. Что нам нужно с точки зрения законодательства ещё предусмотреть по ЖСК? Пожалуйста, давайте.

Савченко Л.Г. Дело в том, что, я представляю пайщиков Краснодарского края. Хотела, конечно, сказать про ЖСК, которые уже были созданы, как говорила Надежда Борисовна. Но коль уж об этом речь зашла, Надежда Борисовна, вы понимаете, что такое общедолевая собственность на объект незавершенного строительства.

Председательствующий. Надежду Борисовну уговаривать не надо. Вы скажите, что нам нужно? Мы здесь обмениваемся мнениями. Я очень благодарен Надежде Борисовне...

Савченко Л.Г. Ни одного шага нельзя предпринять, ни одного шага предпринять без стопроцентного согласия всех собственников, каждого собственника. Вот это вот серьезная действительно проблема.

Председательствующий. То есть вопрос делегирования прав на какой-то уровень.

Савченко Л.Г. Что касается, вот говорил товарищ, что там в течение двух месяцев должен ЖСК рассчитаться. У нас такая практика. Мы по суду тех собственников общедолевой собственности, которые не хотели вступать в ЖСК, мы, согласно оценке, перевели их на компенсацию, и в судебном решении прописали, что им компенсацию ЖСК должен выплатить не ранее, чем после реализации их доли третьему лицу, и после этой реализации спустя 2 месяца. Вот таким образом. Иначе у нас ЖСК изначально, сразу же будет банкротом. Понимаете?

Ну что ещё? Налоги ЖКС. ЖСК является собственником, понимаете, земельного участка, платит земельный налог. Это не шутки, понимаете. Это примеры конкретные. ЖСК "Московская, 158", литера 1 заплатили там, скажем, 81 тысячу, наш ЖСК "Московская, 158", литера 3, 4 заплатили 61 тысячу. ЖСК "Московская, 160", котлованы. Понимаете, вот несколько ничего не строится, просто котлованы, они за 2017 год только заплатили налогов 500 тысяч. И все эти налоги собираются с пайщиков, с пострадавших граждан.

Председательствующий. Подождите, подождите. Вы согласны с этим?

Савченко Л.Г. Николай Петрович, я поддерживаю...

Председательствующий. Подождите... очень хорошо. Значит, мы вам верим. Давайте... пусть девушка. Вы просто уже третий раз будете выступать.

Савченко Л.Г. Значит, в противовес тому, что было сказано, что за ЖСК не признает право собственности, нет, признали. За пайщиками ЖСК "Альпийский" право собственности на землю и недострой признали. Лишили права собственности бывшего председателя-мошенника.

Но плачевно то, что органы исполнительной власти не хотят оказывать содействие дальше пайщикам, они не работают просто с ними. Мы чуть ли не пособники бывшего этого председателя застройщика. Хотя, скажите вот, Надежда Борисовна, вы говорите, что граждане не обратили внимания на то, что там...

Председательствующий. Да что же вы с Надеждой Борисовной все спорите? Вы скажите ей, какие проблемы.

Савченко Л.Г. Проблемы в том, что мы не состоим в реестре, нас официально не признают проблемным объектом. И поэтому с нами администрация не работает вообще. Отказывается работать, нам не содействует. Мы подали документы на получение, нам нужна реконструкция, получение разрешения на реконструкцию, нам его не выдадут ни под каким предлогом.

Председательствующий. Что касается проблемного объекта, это мы тогда попросим Ольгу Валерьевну. Завтра же будет...

Савченко Л.Г. Вы понимаете, маткапитал, ведь у нас вложен маткапитал. Юристы Пенсионного фонда проверяли документы.

Председательствующий. А вы изначально создавались как ЖСК или по банкротству?

Савченко Л.Г. Изначально. Но разрешение было, понимаете, и юристы...

Председательствующий. Это другой вопрос. Мы просто немножко другой вопрос рассматриваем.

Савченко Л.Г. Ну хорошо.

Я хотела просто единственное сказать, что вот ЖКС у нас, 27 проблемных объектов из в крае, этих ЖСК.

Председательствующий. Это те, которые изначально создавались, или те, которые по банкротству уже?

Савченко Л.Г. Есть объекты, которые и не изначально. Вот Ольга Валерьевна знает такой объект. Это объект строительной компании "Родина". Потому что на одном участке, там были предварительные договора, и была рабочая группа администрации, нам рекомендовали создавать ЖСК, мы создали ЖСК, но с нами на каком-то этапе прекратили работать, и как бы сейчас мы вообще никому не нужны.

Председательствующий. Ну понятно. Но это, о чём мы, собственно говоря, уже просто зафиксировали два момента.

Савченко Л.Г. Я бы хотела передать наше обращение коллективное.

Председательствующий. Спасибо больше. Несомненно, можно передать.

Сейчас, секундочку. Подождите секундочку. Мы просто немножко по другой теме собрались. Давайте, мы тогда сейчас всё возьмём. У нас с вами масса общих тем есть. Это мы прекрасно понимаем.

Тоже вопрос на самом деле. Это взаимодействие с регионом, правильно, у ЖСК? Это раз.

Савченко Л.Г. Конечно. Мы тоже должны быть в единой этой информационной системе.

Председательствующий. А второе – это налоги. Но налоги, понимаете, здесь тоже как... А как вы предлагаете, не платить налоги или что?

Савченко Л.Г. Нет, нет, я недосказала просто.

У нас земля в общедолевой собственности: частью владеет ЖСК, а частью – физлица. Так вот, физлица освобождены согласно 389-й Налогового кодекса, как земля под многоквартирным домом, от уплаты налога, а на ЖСК эта норма не распространяется.

Председательствующий. Всё, понятно.

Давайте, мы тогда вот это пометим. Просто это новая тема, которую вы обозначили. Давайте, мы её тоже изучим, потому что это... Хорошо. Спасибо.

Крайсман. Николай Петрович, можно? Коротко очень.

У меня такой вопрос, он не поднимался, но вот Виктория Николаевна, она затронула тему, когда дольщикова поделила на дольщикова, которые нуждаются в

квартирах, и инвесторов. И я хотела бы предложить рассмотреть такой вариант, когда мы берём категорию социально незащищённых граждан. Я вот на примере нашего просто объекта. 254 дольщика, и если говорить, поиск среди них инвесторов. Дело в том, что среди них найти людей, которые вообще в состоянии сейчас доплачивать, то есть это инвалиды. У нас было 9 ветеранов Великой Отечественной войны, у нас социально незащищённые матери-одиночки. Я прошу вас, рассмотрите, пожалуйста, депутаты, те, кто...

Председательствующий. Понятно. Но вот мы ровно об этом только что и сказали, что нам нужно добиться того, чтобы у нас ЖСК был не механизм, чтобы люди скидывались между собой, а всё-таки некая структура, которая имеет возможность, так же как и любой другой финансовый институт, управлять своим активом, то есть и привлекать средства и так далее, зафиксировать.

Крайсман. Да, я это услышала, но это говорится на будущее, а мы уже есть, мы уже действуем. Просто люди на самом деле не доживают.

У нас, например, почему я подняла руку, о положительном моменте. Мы сейчас в конструктивном диалоге с региональной властью. Мы в замечательном и конструктивном диалоге с депутатом Государственной Думы. Татьяна Васильевна Соломатина здесь присутствовала. Но у нас люди, у нас будет решён вопрос, я просто верю, мы просто сделаем так, что вопрос будет решён, но люди не дождутся. У нас люди умирают, у нас уже 10 человек умерло. Умер ветеран Великой Отечественной войны, умерла его вдова...

Председательствующий. Подождите, я вас прошу. Если мы будем сейчас в эмоции уходить, мы ничего не добьёмся. Мы зафиксировали те вопросы, которые нужно менять. Мы же здесь всё-таки находимся, в Государственной Думе. Обратной силы, как известно, закон не имеет, поэтому для чего мы по этой проблеме собрались? Чтобы зафиксировать то, что нам сейчас нужно сделать, чтобы это помогло тем людям, которые сейчас, вам, всем присутствующим, реализовать своё право и всё-таки получить свои квартиры, за которые вы заплатили.

Целый ряд есть проблем, которые сегодня прозвучали. Мы сделаем таким образом. Мы сведём это так же, как мы всегда делаем, то, о чём мы договорились, давайте, зафиксируем.

Во-первых, мы с Минстроем и с нашими уважаемыми коллегами-экспертами, с Надеждой Борисовной, и с другими, мы попробуем разработать изменения в законодательство, исходя из того, что мы сейчас слышим.

Второй момент, то, что я попрошу и Виктория Николаевна со Светланой Юрьевной, и Лора Кирилловна с Альмирой, пожалуйста, если есть, мы здесь зафиксировали, такая разнонаправленная судебная практика, Александр, если у вас есть тоже, да, давайте, мы это соберём, чтобы каким-то образом тоже обратиться в суды, может быть, в Верховный Суд, за разъяснениями. Потому что если по одним и тем же делам есть разнонаправленные решения, но в

любом случае надо каким-то образом обращать на это внимание, но для этого нужно нам, действительно, собрать.

_____ . (Не слышно.)

Председательствующий. Нет. Как всегда, вы, как член рабочей группы, который, к сожалению, из-за территориального удаления не всегда с нами, но мы именно для этого сделали сайт, на котором, помимо видео, которое, соответственно, всех наших заседаний есть, все протоколы, все документы и так далее. И в этом плане абсолютно все работает. Вот можно передать привет, пользуясь случаем, вот прямо в камеру.

Коллеги, спасибо. Нам нужно только один вопрос решить. Давайте это вот, пожалуйста, членами рабочей группы. Мы давайте изучим, если мы готовы на следующий раз посмотреть, как работает новая система банкротства... Не знаю, имеет смысл или еще мало? Подумайте, если нужно, сообщите, давайте сделаем, но только давайте вот три дня на предложения. Хорошо?

Овчинников А.Ю. Вы обещали Петербург или ... на следующее заседание, обещали...

Председательствующий. Подождите, дайте мне договорить.

Значит, первое, давайте три дня на изучение. Если нам нужно по банкротству... Не считаете нужным?

_____ . (Не слышно.)

Председательствующий. Хорошо. Давайте тогда немножко отложим, но это в очередь поставим.

Что касается региона. Если Петербург готов и Ленинградская область, давайте заслушаем Ленинградскую область.

Овчинников А.Ю. Очень здорово, если вы объедините их, потому что у меня такое ощущение, что они действительно не общаются друг с другом. Петербург идет своим путем, Ленобласть каким-то своим путем. И давайте посадим...

Председательствующий. Я хочу обратить ваше внимание, Александр, что вы, являясь членом рабочей группы, можете на своем уровне тоже содействовать этому, несомненно. Но давайте тогда... Значит, договорились? Петербург и Ленобласть в следующий раз.

Овчинников А.Ю. Петербург и Ленобласть? Спасибо большое, Николай Петрович. Договорились.

Председательствующий. Хорошо.

Алексей Ильич, пожалуйста.

Акулов А.Е. Николай Петрович, если позволите. Сегодня я вот слышу достаточно много полезных материалов, которые будут полезны не только слушателям, а, возможно, другим дольщикам. Если позволите, эти материалы собрать и опубликовать на нашем социальном проекте "Спроси ДОМ. РФ".

Председательствующий. Давайте, давайте, конечно.

Акулов А.Е. И к слову о том, что врачи и учителя не могут позволить себе разбираться в юридических тонкостях.

Председательствующий. Не все, не все, да.

Акулов А.Е. Как раз вот на этом нашем социальном проекте "Спроси ДОМ.РФ" работают квалифицированные юристы, которые абсолютно бесплатно подсказывают, помогают, отвечая на тонкие вот эти вопросы. То есть я это уже там отмечал в письмах и, собственно, обращаю еще раз на это внимание. Вопрос возникает, давайте, задавайте там. Если мы видим, что эти вопросы накапливаются однотипные, мы под это дело статью публикуем, какие-то материалы. И вот на тему ЖСК хотелось бы там...

Председательствующий. Давайте, давайте. Спасибо большое. Давайте по ЖСК. Альмира, да, пожалуйста.

Сарсеева А.А. Ну, коль, мы затронули ипотечников, семьи. Мы не раз говорили, что в АИЖК мы отправляли даже огромный список вот таких вот людей с тяжелыми ситуациями, у которых и ипотеки, и съём квартиры, и многодетная семья, и маткапитал вложен. Вы видите, и политика президента сейчас дана новая, чтобы ниже 8 процентов ипотека пошла. А вы знаете, среди нас, обманутых дольщиков, много семей, ипотечников... Ну, это даже несправедливо сейчас, даже в той ситуации, в которой мы остались, еще не рассмотреть... Я же, помните, да, затрагивала этот вопрос. Коль мы в такой ситуации, надо рассмотреть как-то этот вопрос. Список, как минимум, отправлен, и вообще, надо как-то поднимать вопрос с банками, чтобы либо также вот... мы требовали 6 процентов, ну, наверное, это было бы справедливо все-таки, ну где-то либо около того, диапазоны просмотреть вопрос.

Председательствующий. Давайте, Альмира, несколько...

Митт Л.К. Я полностью поддерживаю Альмиру. Мы также поднимали эту тему месяц...

Председательствующий. Я помню, да, да.

Я хочу несколько моментов. Первое, чем, я считаю, чем отличается наш президент от многих других политиков, тем, что политика у него одна, не новая политика, политика одна. Поэтому, как неуклонно эта снижалась ставка, так она, в общем-то, и снижается. И, собственно, все вопросы, которые поставлены президентом и в Послании, и в поручениях, они, в общем-то, отражают как раз то, что все мы, граждане России, собственно, ждем.

В этой связи вот то, о чем вы говорили. Мы, помните, приглашали коллег из Центробанка, и более того, делали соответствующие, просили у них методическое пособие, что делать.

Просьба к вам. Давайте мы поднимем снова этот вопрос, но нам нужны люди, которые воспользовались или попытались воспользоваться вот теми рекомендациями, который давал Центробанк. Вот если у нас есть эти люди, которые, вот Центробанк, помните, тогда они написали "Что нужно делать?". Вот если у нас были бы с вами примеры, когда люди попытались это сделать,

зафиксировали все и у них ничего не получилось. Давайте мы это сделаем. Нет. Давайте, давайте, давайте.

Я согласен с этим. Это тема, которую нужно дальше поднимать, если вы направили в АИЖК, давайте попросим АИЖК к следующему разу тоже подготовить некую позицию по этой теме, хотя, честно говоря, никто кроме банков здесь не может ничего сделать, это да. Но именно поэтому нужно посмотреть действительно практику применения вот тех методик, той методики, которую нам предложил Центробанк и мы ее опубликовали.

Сарсеева А.А. Тут просто опять же людям приходится добрую долю или согласие в банках ждать, вы понимаете.

Председательствующий. К сожалению, да. Мы здесь не поменяем.

Сарсеева А.А. Мы вынимаем.

Председательствующий. Мы здесь не сможем...

Овчинников А.Ю. Можно?

Председательствующий. Александр, подождите секундочку, сейчас я отвечу Альмире, а потом... Значит, мы, к сожалению, не сможем, и Центробанк тогда об этом говорил, что он не может настаивать и не может обязать банк тот или иной коммерческий сделать. Но то, что Центробанк нам дал вот такую методику, она опубликована у нас на сайте, и по шагам можно попробовать это предпринять для снижения процентной ставки, это факт. Я знаю, что такие случаи есть и, более того, запросы удовлетворялись. Но есть другие...

_____. После получения права собственности уже в сданном доме, Николай Петрович. Вот такая вот практика у нас. И люди обращаются с письмами, да.

Председательствующий. Давайте посмотрим и попросим в следующий раз опять Центробанк прийти, чтобы ответить на эти вопросы.

Да, Александр, пожалуйста.

Овчинников А.Ю. Спасибо.

Есть один важный нюанс, Николай Петрович. Коммерческие банки они же сами виноваты в том, что они аккредитовывают воров и мошенников застройщиков, аккредитовывают эти объекты и дают людям ипотеку...

_____. После основания аккредитации...

Председательствующий. Но если суд установит их вину, то, несомненно, так оно и будет, но пока это с юридической точки зрения...

_____. Сложно.

Председательствующий. Да.

Овчинников А.Ю. вы здесь в корень зрите. Вот прямо установить их вину, что банк, заведомо зная, что этот объект будет проблемным, наверное, это сложно, но вина банка, она очень весомая.

Люди смотрят, что объект аккредитован Сбербанком, в 90 процентах случаев люди, которые, у нас проблемные объекты Сбербанком аккредитованы, ну, или крупнейшими Газпромбанк, Райффайзенбанк, Ситибанк и так далее, то

есть крупнейшие банки страны Альфа-Банк и так далее, крупнейшие банки страны. Люди смотрят, господи, да, объект аккредитован крупнейшими банками страны, это значит, что 100-процентная гарантия, банки будут там, ну, они не могли аккредитовать мошеннический объект.

А практически на каждом у нас проблемном объекте, у нас их там, сколько 850, сейчас под 1000, еще на подходе, они все в ипотеке. И все эти люди, естественно, что они сделали? Они продали свое жилье и живут в съемной квартире, и платят еще ипотеку, то есть это практически, я думаю, что больше половины этих людей на грани разорения именно из-за ипотеки.

Тогда надо вообще отменить платежи по ипотеки вот этим людям, которые снимают квартиры и вложили все свои деньги, они с детьми еще снимают. Понимаете, Николай Петрович. И я также прошел 4 года в съемной квартире.

Председательствующий. Александр, вот смотрите, очень хорошо, я тоже жил в съемной квартире и много чего прошел в жизни, поэтому меня этим не испугаешь.

Поэтому давайте мы вернемся к тому, о чем мы договорились. Если есть проблема, мы ее будем решать. Значит, орган, который отвечает за это и который может подсказать - это Центральный банк, они нам предоставили эту информацию. Если этого недостаточно или эта информация методологическая, она не затрагивает там какие-то аспекты или какие-то целевые аудитории, давайте мы попросим их разъяснить это. Но давайте мы не будем митинговать, а все-таки вернемся к тому, что мы можем сделать, давайте? Я думаю, что это будет правильно.

Овчинников А.Ю. Обсудите в Госдуме, пожалуйста, Николай Петрович.

_____. Да, Николай Петрович, может, социальный блок мы привлечем?

Председательствующий. Мы сейчас с вами обсуждаем в Госдуме все эти вопросы.

_____. Я имею в виду на совещании на пленарном поднимите этот вопрос.

_____. Социальный блок Госдумы привлечем тоже обсудить этот вопрос.

_____. Поднимите на пленарном заседании, пожалуйста, Госдумы, ну, реально это важно.

Председательствующий. Еще раз, на пленарном заседании, если по Регламенту, мы обсуждаем там законопроекты. Если законопроект какой-то...

_____. Вот. Закон отменить оплату ипотеки проблемных объектов, а проблемные объекты у нас по закону... Вы, кстати, статус приняли.

_____. И проценты по депозитам.

Председательствующий. И проценты по депозитам.

Значит, давайте мы тогда... Коллеги, я всех благодарю. Мы с вами договорились на следующий раз. Что касается региона, то давайте Санкт-Петербург, Ленинградская область. Что касается... Слушайте, на следующий раз. Еще раз, значит, Санкт-Петербург, Ленинградская область. Что касается тем. Если по банкротству вы считаете не нужно, значит, не нужно, текущие вопросы у нас все есть, мы зафиксировали, все запросы, как всегда, отправим, вам доложим.

Всем спасибо большое.