



**Заместитель
Губернатора
Ростовской области**

ул. Социалистическая, д. 112,
г. Ростов-на-Дону, 344050
E-mail: sekretar@donland.ru
www.donland.ru
тел.: (863) 240-54-90, (863) 240-11-71

1.06.2018 № _____

Председателю Комитета
Государственной думы Российской
Федерации по природным ресурсам,
собственности и земельным
отношениям

Н.П. Николаеву

Уважаемый Николай Петрович!

В соответствии с Вашим письмом от 19.04.2018 № ННП-4/98, направленным по итогу заседания Рабочей группы Государственной Думы по защите прав участников долевого строительства, о результатах проведенного анализа завершения строительства проблемных объектов на территории Ростовской области сообщая следующее.

Согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р Губернатором Ростовской области утвержден план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее – план-график), в котором по состоянию на 03.04.2018 учтены 63 объекта долевого строительства по 10 муниципальным образованиям Ростовской области, граждане которых включились в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

В соответствии с Областными законами от 30.07.2013 № 1145-ЗС «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» и от 25.02.2015 № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» предоставляются следующие меры поддержки:

предоставление объединениям участников долевого строительства и инвестору компенсации на возмещение затрат в целях внесения платы за

технологическое присоединение проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

предоставление субсидий объединениям пострадавших участников долевого строительства для оплаты расходов на технологическое присоединение проблемных объектов к инженерным сетям;

предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов инвестору при условии обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения общей площадью не менее 4 тысяч квадратных метров путем завершения строительства проблемных объектов.

Кроме того 04.05.2018 года принят Областной закон № 1373-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» и статью 4 Областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов», в рамках которого в целях обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства предоставляются новые меры поддержки:

предоставление субсидии инвестору на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, полученным в кредитных организациях на цели обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта;

предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов инвестору, обеспечившему права пострадавших участников долевого строительства путем предоставления иного жилого помещения. Мера поддержки оказывается из расчета предоставления не менее 5 % общей площади жилых помещений, строительство которых возможно на предоставляемом земельном участке. В том числе указанная мера будет распространяться на проблемные многоквартирные дома, которые не планируется достраивать.

В целях реализации Областного закона № 1373-ЗС в настоящее время Правительством Ростовской области:

разрабатывается проект постановления, которым будет определен порядок предоставления субсидий инвестору на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, полученным в кредитных организациях на цели обеспечения завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта;

разрабатывается проект постановления, которым будет определен порядок обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения инвестором посредством предоставления жилого помещения в ином многоквартирном доме;

вносятся изменения в порядок предоставления юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов, утвержденный Указом Губернатора Ростовской области от 06.04.2015 № 17 «О мерах по реализации Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС».

Для оказания содействия в обеспечении прав граждан – участников долевого строительства проблемных многоквартирных домов на территории области

Правительством Ростовской области в январе 2018 года создана Рабочая группа, основной функцией которой является разработка мероприятий, направленных на возобновление и завершение строительства каждого проблемного объекта долевого строительства. Заседания Рабочей группы проводятся с привлечением пострадавших участников долевого строительства.

Предложения и механизмы завершения строительства проблемных объектов, разработанные Рабочей группой, утверждаются на заседаниях Межведомственной комиссии, в состав которой входят не только руководители органов исполнительной власти, но и территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, таких как: прокуратура Ростовской области, Управление Федеральной службы судебных приставов по Ростовской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Кроме того под руководством Губернатора Ростовской области Голубева В.Ю., под моим руководством, в органах исполнительной власти и местного самоуправления проводятся личные приемы инициативных групп участников долевого строительства.

На территории Ростовской области кроме утвержденного согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 №1063-р план-графика разработаны детализированные дорожные карты, а также паспорта проблемных объектов, содержащие сведения о разрешительной документации для строительства объекта, состоянии строительной готовности объекта, обременениях, правоустанавливающих документах, об инженерной инфраструктуре.

В целях поиска инвесторов для завершения строительства проблемных объектов 20.04.2018 года под моим руководством проведено совещание совместно с главами муниципальных образований области. На данном совещании присутствовало более 40 крупных застройщиков области, а также помощники депутата Государственной Думы Гетта А.А по работе в Ростовской области.

В рамках данного совещания муниципальными образованиями области представлена информация о каждом проблемном объекте, строительным организациям переданы разработанные паспорта проблемных объектов, а также информация о мерах государственной поддержки инвесторов.

В настоящее время в администрацию г. Ростова-на-Дону поступило обращение группы компаний «ЮгСтройИнвест» об оказании поддержки пострадавшим участникам долевого строительства в рамках статьи 5.2 Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» путем предоставления жилого помещения в ином многоквартирном доме. Указанное обращение находится на рассмотрении в администрации г. Ростова-на-Дону.

Кроме того строительной организацией АО «Ростовгазстрой» рассматривается возможность завершения строительства проблемного объекта по адресу г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, 183 и получения компенсационного земельного участка в соответствии с Областным законом от 25.02.2015 № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

В целях предоставления компенсационных земельных участков инвесторам, обеспечивающим права пострадавших участников долевого строительства, муниципальными образованиями области утверждены соответствующие перечни участков, которые размещены на сайте министерства строительства Ростовской области (<http://minstroy.donland.ru>).

Также сообщая, что в настоящее время рассматривается вопрос вовлечения земельного участка, расположенного по адресу Аксайский район, п. Красный Колос (площадь 10,3 га), в целях предоставления его инвестору, планирующему завершение строительства проблемных объектов, в рамках Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

Согласно утвержденному плану-графику в 2018 году необходимо обеспечить права пострадавших участников долевого строительства в 16 многоквартирных домах.

Из них досрочно введен в эксплуатацию в 2017 году многоквартирный дом по адресу г. Шахты ул. Искра 79 поз. 35, 36, а также 29 марта 2018 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом по адресу г. Новошахтинск, ул. Харьковская 231.

В целях обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства оставшихся 14 проблемных объектов определены следующие механизмы:

по 4 проблемным объектам в г. Таганроге и г. Батайске (г. Таганрог, ул. 4-я Линия 2-24; г. Таганрог, пер. 3-й Новый 46 (корпус 2, 3); г. Таганрог, пер. 2-й Новый 55; г. Батайск, ул. Шмидта 5а) участниками долевого строительства принято решение о внесении необходимой суммы средств на завершение строительства объектов;

по 3 объектам (г. Азов, ул. Ленинградская 133/О.Кошевого 135/4, Аксайский район, восточное направление в 200 м п. Янтарный, поле № 45, г. Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону, б. Комарова, 16/5) обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства планируется за счет средств застройщиков, полученных от продажи свободных площадей в указанных объектах, а также имеющихся активов;

завершение строительства оставшихся 7 проблемных объектов (г. Азов, ул. Инзенская, 136, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 226-228/ ул. Восточная; г. Ростов-на-Дону, ул. Мадояна 32, г. Ростов-на-Дону, ул. Штахановского, 256 (блок Б); г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Баррикадная, 24 (позиция 1А); г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Баррикадная, 24 (позиция 1Б); пр. Ленина, 140а (2 этап) планируется путем привлечения инвестора.

В части иных проблемных объектов, указанных в письме от 19.04.2018 № ННП-4/98:

г. Батайск, ул. Гастелло 4 б, г. Миллерово, ул. Красная 5 – в настоящее время права и обязанности застройщика переданы инвестору для завершения строительства;

г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая 277, ул. Портовая 275, г. Таганрог, ул. Сергея Шило 212-2, г. Таганрог ул. М. Жукова 145-1 – планируется завершение строительства за счет средств жилищно-строительных кооперативов;

г. Батайск ул. Воровского, 53 – планируется привлечение инвестора.

В части вопроса по обращению в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации за оказанием помощи в решении проблем пострадавших граждан на территории Ростовской области сообщаем.

В апреле 2018 года в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации направлено ходатайство о рассмотрении внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в части предоставления возможности застройщикам, обеспечивающим права пострадавших граждан, привлекать средства участников долевого строительства в рамках нескольких разрешений на строительство.

Кроме того 16.04.2018 года в адрес генерального директора АО «ДОМ.РФ» А.А. Плутника направлено письмо о рассмотрении возможности:

внесения изменений в основные условия реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373, в части дополнения перечня категорий граждан гражданами, включенными в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены,

разработки программы субсидирования части затрат на уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам (займам) гражданам, которые не ранее 1 января 2018 года приобрели или приобретут жилые помещения в проблемном многоквартирном доме, сведения о котором содержатся в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

В настоящее время информация о рассмотрении данных предложений в адрес министерства строительства Ростовской области не поступала.

По вопросу отсутствия в региональном плане-графике 26 проблемных домов сообщаем, что строительство указанных объектов осуществлялось без разрешительной документации.

В связи с изложенным согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 г. № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» пострадавшие участники долевого строительства указанных объектов не могут быть включены в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, за исключением участников долевого строительства многоквартирного дома по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Вагулевского 35-37.

Строительство данного объекта осуществляется строительной организацией ООО «ЮЖС» на основании разрешения на строительство (действует до 29.12.2019 года). В настоящее время строительная готовность данного многоквартирного дома составляет 10 %.

В соответствии с данными Региональной службы государственного строительного надзора области в настоящее время принято решение о включении

участника долевого строительства многоквартирного дома по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Вагулевского 35-37 в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены в связи с неисполнением застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в срок.

В связи с изложенным включение указанного проблемного объекта в план-график («дорожную карту») по осуществлению мер по решению проблем граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, планируется при последующей его актуализации.

Кроме того при актуализации плана-графика планируется внесение изменений в части корректировки сроков исполнения мероприятия по передаче инвестору или жилищно-строительному кооперативу прав и обязанностей застройщика проблемного объекта по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. 28 Линия, 8 относительно срока обеспечения прав участников долевого строительства указанного объекта.

По вопросу ввода в эксплуатацию многоквартирного дома №9 по адресу: г. Ростов-на-Дону, бул. Платова, 8 сообщают.

Застройщиком многоквартирного жилого дома № 9 является ООО «Новер». В феврале текущего года в отношении директора ООО «Новер» – Остапенко В.И. избрана мера пресечения в виде заключения под стражу.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 05.03.2018 по делу №А32-19680/2016 в отношении ООО «Новер» введено внешнее управление сроком на 18 месяцев. Исполнение обязанностей внешнего управляющего ООО «Новер» возложено на Сапронова О.В.. Рассмотрение дела по вопросу утверждения внешнего управляющего назначено на 04.06.2018.

На указанный многоквартирный дом 29.12.2017 выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № 61-310-794309-2017.

Согласно сведениям, предоставленным администрацией г. Ростова-на-Дону оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию вышеназванного жилого дома, предусмотренных ч.ч. 6, 7 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, при рассмотрении документов, представленных застройщиками в администрацию, не установлено. Застройщиком в администрацию города предоставлено письмо от 26.12.2017 № 03-ЛРЭ-2409 ООО «Ростовские тепловые сети» о выполнении технических условий по подключению многоквартирного дома по бул. Платова, 8 к тепловым сетям в полном объеме. Из представленной администрацией города информации, следует, что в систему отопления жилого дома по бул. Платова, 8 подан теплоноситель. Получено разрешение Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки для проведения пусконаладочных работ с актом осмотра тепловых энергоустановок и тепловых сетей.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

Также согласно статьи 94 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты введения внешнего управления,

полномочия руководителя должника прекращаются, управление делами должника возлагается на внешнего управляющего.

Таким образом, передача жилых помещений участникам долевого строительства возможна путем подписания передаточного акта со стороны застройщика внешним управляющим.

Представителям инициативной группы участников долевого строительства администрацией г. Ростова-на-Дону разъяснен порядок передачи и оформления в собственность жилых помещений в указанном многоквартирном доме.

Заместитель Губернатора
Ростовской области



С.Б. Сидаш