

**Информация о выполнении органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения законных прав граждан – участников долевого строительства**

1. Анализ представленной субъектами Российской Федерации на запрос Счетной палаты от 25 декабря 2019 г. № 13-373/13-03 информации в части исполнения ими перечисленных выше поручений выявил следующее:

*а) пунктом 2 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам проверки исполнения решений главы государства по вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства от 3 августа 2016 г. № 1520 поручено обеспечить сбор сведений о количестве пострадавших граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, учет многоквартирных домов, для строительства которых привлечены средства граждан и которые относятся к числу проблемных, а также разработку и реализацию плана – графика («дорожной карты»), предусматривающего осуществление мер законодательного, организационного и финансового характера по защите пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и содержащего механизмы решения проблем указанных граждан (после 1 января 2017 года поручение исполняется ежеквартально).*

Статьей 23<sup>3</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) определены субъекты информации, на которых возложена обязанность по размещению предусмотренных законодательством сведений.

К таким субъектам информации, в частности, относятся застройщики, контролирующие органы, орган регистрации прав, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или определенное таким федеральным органом исполнительной власти подведомственное ему (бюджетное или автономное) учреждение, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии со статьей 50<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, органы исполнительной

власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее – Фонд), жилищно-строительные кооперативы и иные лица, которые в соответствии с федеральными законами и иными НПА обязаны размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС).

В связи с положениями Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» пункт 7 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ утратил силу с 27 июня 2019 года.

Таким образом, норма, наделяющая контролирующие органы в области долевого строительства полномочиями по признанию граждан пострадавшими и формированию реестра пострадавших граждан, отменена. Соответственно, с июня 2019 года контролирующие органы субъектов Российской Федерации (инспекции государственного строительного надзора субъектов Российской Федерации) должны были прекратить осуществление ведения реестра пострадавших граждан.

Как следует из письма Правительства Республики Карелия от 30 января 2020 г. № 1101/02-13/А4, до 27 сентября 2019 года в Республике Карелия осуществлялась работа по включению граждан в реестр пострадавших граждан. В связи с изданием и вступлением в силу приказа Минстроя России от 22 августа 2019 г. № 483/пр «О признании утратившими силу приказов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 г. № 560/пр и от 24 января 2018 г. № 37/пр» формирование реестра с 27 сентября 2019 года не осуществляется.

Отмечается, что вместо реестра пострадавших граждан с 1 июля 2019 года в единой информационной системе жилищного строительства на интернет-сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) сформирован единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО), в котором систематизирован перечень сведений о проблемных объектах, а именно многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, в отношении которых наступило одно из следующих обстоятельств:

застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства;

застройщиком более чем на шесть месяцев нарушена обязанность по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному ДДУ;

застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ.

В настоящее время для обеспечения гарантий защиты своих прав обманутым дольщикам больше не требуется подавать заявление в уполномоченный орган государственной власти, соответствовать критериям, установленным ранее действовавшим приказом Минстроя России от 12 августа 2016 г. № 560/пр, а для признания многоквартирного дома проблемным объектом обращаться в суд<sup>1</sup>.

В рамках внесенных изменений в законодательство Архангельской области за счет меры по предоставлению инвесторам в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, расположенных на территории Архангельской области для реализации инвестиционных проектов, соответствующих одному или нескольким критериям, установленным в пункте 1 статьи 10 Закона Архангельской области от 2 июля 2012 г. № 522-32-ОЗ<sup>2</sup>, запланировано завершение строительства «проблемного» объекта СПК «Соната».

Справочно: на текущий момент на территории Архангельской области реализуется 16 масштабных инвестиционных проектов;

***б) пунктом 5 перечня поручений по итогам совещания Президента Российской Федерации с членами Правительства Российской Федерации, состоявшегося 22 июня 2017 года (от 9 июля 2017 г. № Пр-1329), предусмотрено обеспечение своевременной реализации планов – графиков по решению проблем граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков, информирование на регулярной основе граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков, о ходе выполнения планов–графиков, принятие мер по недопущению новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов (ежеквартально).***

Как показал выборочный анализ утвержденных регионами планов-графиков («дорожных карт») по осуществлению мер законодательного, организационного и финансового характера по защите пострадавших, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов

---

<sup>1</sup> В ЕРПО формируется систематизированный перечень сведений о проблемных домах с автоматической ежедневной его актуализацией. По состоянию на 15 января 2019 года в ЕРПО включены сведения о 3 088 проблемных объектах и о 1 054 застройщиках. Общая площадь проблемных объектов составляет 18,4 млн. кв. метров.

<sup>2</sup> Закон Архангельской области от 2 июля 2012 г. № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Архангельской области».

и (или) иных объектов недвижимости, включенных в ЕРПО, указанные планы-графики («дорожные карты») размещаются на официальных сайтах региональных правительств в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Региональным планом-графиком («дорожной картой») определены сроки ввода «проблемных» объектов в эксплуатацию и восстановления прав граждан. Контроль за своевременным исполнением плана-графика («дорожной карты») обеспечивается уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В целях ознакомления граждан о ходе выполнения мероприятий по завершению строительства «проблемных» объектов долевого строительства информация об исполнении регионального плана-графика («дорожной карты») и исключении из них проблемных объектов или о принятии на наблюдательном совете Фонда решения о выплате компенсаций участникам долевого строительства при необходимости актуализируется ежеквартально.

При этом в план-график реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в ЕРПО, расположенных на территории Пермского края, утвержденный распоряжением Губернатора Пермского края от 13 декабря 2019 г. № 197-р, изменения по срокам восстановления прав граждан не вносились.

Вместе с тем Пермский край сообщает об осуществляемом государственном контроле за ходом реализации мероприятий по обеспечению прав граждан – участников долевого строительства, включающим проведение проверок застройщиков, привлекающих средства граждан, на предмет соблюдения обязательных требований нормативных правовых актов в области долевого строительства; о проведении проверок ежеквартальной отчетности застройщиков; о направлении материалов в правоохранительные органы в отношении застройщиков, связанных с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел.

Мероприятия, направленные на предотвращение фактов нарушения прав граждан – участников долевого строительства, проводятся в Белгородской области в соответствии с утвержденной приказом Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 4 апреля 2019 г. № 91-пр Программой профилактики нарушений обязательных требований законодательства, действующего в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на 2019 год и плановый период 2020–2021 годов на постоянной основе.

Отдельные регионы (например, Архангельская и Белгородская области) проводят мониторинг строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

В случае выявления факта затягивания сроков ввода объекта в эксплуатацию региональными органами государственной власти передается информация в правоохранительные органы для принятия мер в рамках имеющихся полномочий, осуществляется профилактическая работа с застройщиками и информирование их об изменениях в законодательстве Российской Федерации, а также проводятся совместные совещания.

Кроме того, пострадавшим гражданам в соответствии с вступившими в силу изменениями в статьи 10 и 11 Закона Архангельской области от 24 сентября 2012 г. № 536-33-ОЗ «О бесплатной юридической помощи, правовом информировании и правовом просвещении в Архангельской области» предоставлена дополнительная гарантия прав в виде предоставления на территории региона права на получение бесплатной юридической помощи в рамках государственной системы бесплатной юридической помощи;

***в) подпунктом «б» пункта 3 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам специальной программы «Прямая линия с Владимиром Путиным», состоявшейся 7 июня 2018 года (от 26 июня 2018 г. № Пр-1076) поручено принятие исчерпывающих мер при участии акционерного общества «ДОМ.РФ» по завершению строительства объектов недвижимости, создаваемых с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства и не введенных в эксплуатацию в установленные сроки с постоянным мониторингом строительства таких объектов (один раз в полгода).***

В соответствии с поручением субъекты Российской Федерации направляют в Минстрой России информацию о принимаемых совместно с АО «ДОМ.РФ» мерах по завершению строительства объектов недвижимости, создаваемых с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства и не введенных в эксплуатацию в установленные сроки.

В рамках данного поручения внесены поправки в Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающие завершение строительства проблемных объектов за счет имущества публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192 утверждены Правила принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13<sup>1</sup> Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Так, во исполнение указанного поручения и в соответствии с указанными Правилами 20 января 2020 года Правительством Иркутской области в адрес Правительства Российской Федерации направлено ходатайство о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства 31 многоквартирного дома (1 079 участников долевого строительства) в составе 14 жилых комплексов площадью 85 993 кв. метров.

В части осуществления мероприятий по завершению строительства объектов регионы напрямую контактируют с Фондом посредством обмена информации по проблемным объектам, расположенным на их территориях и размещенных в ЕРПО, а также обмена документацией в отношении объектов, которые планируется достраивать с привлечением Фонда;

*з) подпунктом «д» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам пленарного заседания IV медиафорума независимых региональных и местных средств массовой информации «Правда и справедливость», проведенного Общероссийским общественным движением «Народный фронт «За Россию», состоявшегося 3 апреля 2017 года (от 4 мая 2017 г. № Пр-889) Правительству Российской Федерации поручено представить доклад о мерах, принимаемых для завершения строительства жилых домов – объектов закрытого акционерного общества «Строительное управление № 155».*

В рамках исполнения поручения Президента Российской Федерации, в соответствии с пунктом 9 раздела 1 протокола заседания Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции от 9 декабря 2015 г. № 19 под председательством Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Шувалова И.И. по вопросу «О мерах по завершению строительства объектов Группы компаний «СУ-155» администрацией Владимирской области совместно с Минстроем России определены и реализованы мероприятия по достройке и вводу в эксплуатацию 22 декабря 2016 года многоквартирного жилого дома литер 1 в микрорайоне № 2 жилого района «Сновицы-Веризино» в г. Владимире, застройщиком которого являлось ОАО

«Ивановская домостроительная компания», входящее в состав Группы компаний «СУ-155».

2. В рамках исполнения всех указанных поручений в Костромской области проводится работа по переходу региональных застройщиков на новую схему финансирования долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

На территории Костромской области действуют подразделения 11 банков из 63 банков, уполномоченных осуществлять банковское сопровождение жилищного строительства. В настоящее время активно работают и предлагают свой продукт застройщикам только три (ПАО «Сбербанк», Банк ВТБ, Банк Дом.РФ).

По состоянию на конец 2019 года, по информации Банка России, от строительных компаний в кредитные организации поступило 19 заявок на проектное финансирование, из которых по пяти одобренным заявкам в кредитных организациях открыто два счета эскроу, для расчетов по договорам участия в долевом строительстве и кредитовании.

Контролирующим органом было выдано два заключения о соответствии застройщика требованиям Федерального закона № 214-ФЗ с правом привлекать денежные средства граждан – участников долевого строительства путем их размещения на счетах эскроу, которые в настоящее время не действуют, по причине истечения сроков (60 дней) заключения первого договора долевого участия.

Строительство в регионе осуществляется по прежней схеме либо за счет собственных средств застройщиков. Организациями-застройщиками в качестве основного аргумента, препятствующего переходу на новый режим финансирования на территории Костромской области, приводится низкая рентабельность строительства (10–12%) в сопоставлении с предлагаемой банками процентной ставкой на проектное финансирование (до 15%). При этом застройщики в связи с указанными обстоятельствами предполагают использование внешних заемных средств, а не средств кредитных организаций.