

Информация о причинах несоблюдения субъектами Российской Федерации сроков восстановления нарушенных прав граждан – участников долевого строительства

Анализ информации, представленной субъектами Российской Федерации по запросу Счетной палаты от 25.12.2019 № ЗИ 13-173/13-03 позволил выявить основные причины переноса сроков восстановления прав граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (по информации представленной субъектами Российской Федерации).

Нарушение сроков восстановления прав граждан, установленных планами – графиками («дорожными картами»), утвержденными субъектами Российской Федерации, обусловлено следующим основным причинам:

1. Выявление многочисленных нарушений при строительстве объектов, допущенных прежними застройщиками, на устранение которых новым застройщикам потребовалось дополнительное время.

Например:

1) 04.09.2018 заключено соглашение о сотрудничестве при завершении строительства многоквартирного дома по адресу. Ленинградская область, Гатчинский район, ул. Красных Военлетов, между домами № 7 и № 9.

Срок ввода объекта в эксплуатацию - декабрь 2019 года, ранее установлен в «дорожной карте» исходя из условий указанного соглашения. Застройщиком является ЖСК «ВзлетСтрой».

В связи с тем что в результате проведенного инвестором обследования выявлена необходимость перепроектирования в части снижения этажности объекта, а также повторного прохождения экспертизы проектной документации, срок ввода объекта в эксплуатацию, ранее установленный в «дорожной карте» по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, перенесен с декабря 2019 года на декабрь 2020 года¹;

2) в план-график по объекту «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Строителей, 2/2» были внесены изменения по сроку ввода объекта в эксплуатацию с октября 2019 года на 31 января 2019 года.

Необходимость внесения изменения обусловлена тем, что в ходе подключения к инженерным сетям (теплотрасса) были выявлены нарушения

¹ Письмо администрации Ленинградской области от 31.01.2020 № 5-11191/2019-0-1.

в монтаже, допущенные застройщиком ОАО «Катуньгэсстрой», данные нарушения не позволяли эксплуатировать имеющиеся сети. Работы по демонтажу и строительству новой теплотрассы не были запланированы и не учтены в графике производства работ. На сегодняшний день «проблемный» объект введен в эксплуатацию²;

3) в плане-графике по итогам IV квартала 2019 года скорректирован срок восстановления прав граждан в соответствии с графиками производства работ новых застройщиков по объектам:

дом № 24 по ул. Ударников (с «2019 - I квартал 2020» на «III квартал 2020») ООО СЗ «Строймастер»;

дом № 22 в 30, 31 мкр-не и дом по б-ру Шубина (с «2020» на «2020 - 2021») ОАО трест «Липецкстрой».

Причиной изменения застройщиками срока графиков производства работ послужило то обстоятельство, что по итогам проведенных экспертиз домов были установлены многочисленные нарушения при строительстве объектов, допущенные прежними застройщиками, на устранение которых новым застройщикам потребовалось дополнительное время³;

4) по 190-квартирному жилому дому поз.2 по ул. Ноксинский Спуск г. Казани (ООО «ЖК «Молодежный») перенесены сроки восстановления нарушенных прав участников долевого строительства с I квартала 2020 года на IV квартал 2020 года, по 119-квартирному жилому дому № 65-06 микрорайона «Яшьлек» г. Набережные Челны (ООО «ИнертДобыча») перенесены сроки восстановления нарушенных прав участников долевого строительства с IV квартала 2019 года на III квартал 2020 года, по двум жилым домам строения № 13, 14 микрорайона «Яшьлек» д. Куюки Пестречинского муниципального района Республики Татарстан перенесены сроки восстановления нарушенных прав участников долевого строительства с IV квартала 2019 года на IV квартал 2020 года ввиду того, что из-за отсутствия проведенных застройщиками мероприятий по консервации объектов незавершенного строительства выявлена необходимость проведения технического обследования несущих конструкций объектов⁴.

2. Необходимость выполнения работ по усилению конструкций по многоквартирным жилым домам, планируемыми к достройке по результатам проведенных технических обследований и строительных экспертиз, что требует корректировки проектной документации, получения нового

² Письмо Министерства регионального развития Республики Алтай от 31.01.2020 № 687.

³ Письмо администрации Липецкой области от 31.01.2020 № 02-05-523/244.

⁴ Письмо Правительства Республики Татарстан от 18.02.2020 № 01-07-2226.

заключения экспертизы и продления срока действия разрешения на строительство.

Например:

1) дата восстановления прав пострадавших граждан - участников долевого строительства объекта «10-этажный 194-квартирный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения и подземно-наземной автостоянкой на 80 машино-мест», расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, северо-западнее пересечения ул. Гагарина и ул. Новосибирская (застройщик — ООО «Тибет СВ»), определена на 31.12.2018.

Однако в дальнейшем сроки восстановления нарушенных прав граждан неоднократно переносились администрацией города Кемерово (март 2019, август 2019, декабрь 2019, март 2020).

Сроки восстановления прав граждан сдвигались по следующим причинам:

строительные работы на объекте велись медленными темпами, в связи с отсутствием генерального подрядчика, силами многочисленных субподрядных организаций;

фундамент, стены и перекрытия (конструктив здания) были возведены до 2015 года, однако кровля была смонтирована только осенью 2018 года. В связи с длительным отсутствием (на протяжении трех лет) кровли происходило замачивание, замерзание и оттаивание несущих конструкций, а именно: кирпичной кладки стен, плит перекрытия и покрытия, что повлекло за собой затрагивание характеристик надежности и безопасности жилого дома, а также образование грибка, мха и плесени на стенах с 10 по 7 этаж.

Для подтверждения безопасности возводимого объекта в процессе строительства и при последующей эксплуатации в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» необходимо было провести детальное инструментальное обследование для подготовки технического заключения о соблюдении требований механической безопасности, а также безопасных для здоровья человека условиях проживания и пребывания в здании. Окончание работ и подготовка технических заключений запланировано на 28.02.2020. Срок восстановления прав граждан согласно плану-графику («дорожной карты») - II квартал 2020 года⁵;

2) изменения в план-график в части сроков восстановления прав граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены

⁵ Письмо Правительства Кемеровской области от 31.01.2020 № И 12-32/741.

для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены вносились в связи с проведением технических обследований и строительных экспертиз, а также работ по усилению конструкций по многоквартирным жилым домам, планируемым к достройке (застройщик ООО «Речелстрой»)⁶;

3) изменены сроки ввода в эксплуатацию проблемного объекта, ранее планировавшегося к вводу в 2019 году в мкр. Каштакский: дом № 1 – на II квартал 2021 года, дом № 3 – на II квартал 2020 года в связи с существенным изменением новым застройщиком ООО «ГолдГеоПром» проекта строительства и установлением новых сроков ввода в эксплуатацию в размещенной в ЕИСЖС проектной декларации⁷.

3. Инициирование процедуры банкротства действующего застройщика.
Например:

1) проблемный объект долевого строительства - 192-квартирный жилой дом, находящийся по адресу: г. Бузулук, ул. Московская, 117а (далее - объект), с числом граждан, включенных в реестр пострадавших, - 36. Всего граждан-участников — 41, срок восстановления прав которых - декабрь 2020 года.

С апреля 2016 года застройщик - закрытое акционерное общество «Валера» находится в банкротстве, в связи с чем все требования кредиторов могут быть предъявлены застройщику только в рамках дела о банкротстве.

В соответствии с законодательством Российской Федерации оптимальным способом восстановления прав участников долевого строительства является привлечение нового застройщика путем продажи с торгов земельного участка с недостроем, обремененного правами дольщиков. Это позволит завершить строительство объекта и удовлетворить денежные и имущественные требования граждан.

30 июля 2019 года решением Арбитражного суда Оренбургской области утверждено положение о проведении торгов. На это решение подана апелляционная жалоба⁸;

2) на основании решения Арбитражного суда Камчатского края от 26.06.2019 по делу № А24-2838/2016 о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Витое», являющегося застройщиком объекта долевого строительства, включенного в план-график («дорожную карту»), продлен срок внешнего управления в отношении общества с ограниченной ответственностью «Витое» до декабря 2019 года. В этой связи распоряжением Правительства

⁶ Письмо Правительства Челябинской области от 30.01.2020 № 967.

⁷ Письмо государственной инспекции Забайкальского края от 29.01.2020 № 7-691.

⁸ Письмо Правительства Оренбургской области от 31 января 2020 № 07/167-исх.

Камчатского края от 04.07.2019 № 313-РП внесены изменения в план-график («дорожную карту»), утвержденный распоряжением Правительства Камчатского края от 30.08.2017 № 353-РП⁹;

3) по трем объектам «Строительство 12-квартирного жилого дома по ул. Паустовского в г. Петрозаводске» (первоначальный срок восстановления прав граждан - II квартал 2020 года, «Многоквартирный дом № 25 в районе «Сайнаволок» - II квартал 2021 года, «Многоквартирный дом № 27 в районе «Сайнаволок» - IV квартал 2021 года) перенос срока по восстановлению прав граждан связан с тем, что по данным объектам принято решение об использовании механизма финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, предусмотренный Федеральным законом 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».

Для завершения строительства проблемных объектов за счет средств Фонда необходимо в отношении недобросовестных застройщиков введение одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве. В связи с длительностью процедуры банкротства принято решение о переносе срока восстановления прав граждан на более поздний срок - III квартал 2022 года¹⁰.

4. Взыскание в судебном порядке задолженности с застройщика и ходатайство пострадавших граждан о предоставлении компенсационной выплаты.

Например:

1) 15.11.2019 наблюдательным советом Фонда принято решение о нецелесообразности завершения строительства объектов ООО «СК «Реставрация» и о восстановлении прав участников долевого строительства путем предоставления выплат возмещения за счет средств компенсационного фонда. Общая сумма составит 2,8 млрд рублей. Выплату возмещений гражданам осуществляет АО «Банк ДОМ.РФ»¹¹;

2) по объекту ЖК «Верона», блок Б, расположенному по адресу: г. Архангельск, ул. Красноармейская, срок перенесен с 31 декабря 2020 года на 31 декабря 2021 года, в связи с тем что в 2018 году инвестором – обществом с ограниченной ответственностью «Агентство АГР» в результате реализации трех масштабных инвестиционных проектов были восстановлены права 63 пострадавших граждан путем выплаты денежных

⁹ Письмо Правительства Камчатского края от 30.01.2020 № 32/300.

¹⁰ Письмо Правительства Республики Карелия от 30.01.2020 № 1101/02-13/Аи.

¹¹ Письмо Правительства Красноярского края от 28.01.2020 №:82-280.

компенсаций.

В настоящее время инспекцией государственного строительного надзора Архангельской области и Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства в Архангельской области проводится работа с ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» по вопросу восстановления прав оставшихся 18 граждан путем выплаты денежных компенсаций и дальнейшего банкротства юридического лица¹²;

3) 15 ноября 2019 года принято решение о нецелесообразности достройки проблемного дома застройщика АО «АИЖК Орловской области» (д. 83 по ул. Панчука в г. Орле) и выплате компенсаций. Проведенная строительно-техническая экспертиза и инструментальное обследование зафиксировали большое количество дефектов как проведенных работ, так и материалов. При остановке строительства не были проведены мероприятия по консервации. Рекомендации специалистов сводились к необходимости демонтажа уже имеющихся конструкций, что значительно увеличивало стоимость завершения строительства и сроки сдачи. С начала декабря 2019 года дольщики данного дома имеют возможность подать необходимые документы в Федеральный фонд для выплаты компенсации¹³;

4) ОИГВ Орловской области ведется работа с конкурсными управляющими компаний-застройщиков, признанных банкротами (ООО «Регионстрой», АО «АИЖК Орловской области», ООО «Промжилстрой», ООО «Домстрой»), по вопросам, касающимся возмещения компенсаций дольщикам.

25 декабря 2019 года наблюдательным советом Фонда принято решение о выплате возмещений гражданам, заключившим договоры участия в долевом строительстве с застройщиком ООО «Регионстрой» в отношении объектов строительства, расположенных по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Родзевича-Белевича, д. 5, корп. 2, 3; Орловская область, г. Орел, ул. Изумрудная, д. 2¹⁴.

5. Длительность сроков проведения судебных процедур и организационных мероприятий.

Например:

1) в связи с неоднократным переносом Арбитражным судом Белгородской области сроков рассмотрения исковых заявлений дольщиков с требованиями о включении в реестр кредиторов застройщика ООО

¹² Письмо Правительства Архангельской области от 30.01.2020 № 02-08/6.

¹³ Письмо Правительства Орловской области от 30.01.2020 № 16132.

¹⁴ Письмо Правительства Орловской области от 30.01.2020 № 16132.

«СтройДом» (банкрот), а также с опережением планируемого срока завершения строительства «проблемного» объекта застройщика АО «Витязь» в региональный план-график внесены соответствующие изменения¹⁵.

Изменены сроки ввода в эксплуатацию проблемного объекта, ранее планировавшегося к вводу в 2019 году, по ул. Силикатная, 3 – на IV квартал 2020 года, в связи с тем что на дату актуализации плана-графика Арбитражным судом Забайкальского края в рамках процедуры банкротства застройщика указанного объекта не было принято решение о передаче прав и обязанностей новому застройщику (приобретателю), поскольку имелись нерассмотренные судом заявления о включении в реестр требований кредиторов, в том числе в реестр по передаче жилых помещений¹⁶;

2) в соответствии с «дорожной картой» по объекту «Многоквартирный жилой дом в районе переулка Сайнаволоцкого 1-го» срок восстановления прав граждан изменен со II квартала 2020 года на I квартал 2021 года.

По данному объекту планируется завершение строительства в рамках трехстороннего Соглашения о намерениях по восстановлению прав участников строительства проблемного объекта, расположенного по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, район «Сайнаволоок», заключенного 12 ноября 2019 года между Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия, администрацией Петрозаводского городского округа и ООО «Специализированный застройщик «Нова».

Изменение срока восстановления прав граждан связано с длительностью процесса передачи компенсационного земельного участка инвестору¹⁷;

3) изменены сроки восстановления прав граждан:

ул. 3-я Черепковская, вл. 15А (ЗАО) - срок восстановления прав граждан перенесен с IV квартала 2019 года на III квартал 2020 года в связи с длительным оформлением Росимуществом земельно-правовых отношений с застройщиком ЖК «Рависсант», пос. Первомайское, дер. Каменка, уч. 51 (ТиНАО) - срок восстановления прав граждан перенесен с I квартала 2020 года на I квартал 2021 года в связи мероприятиями по передаче объекта новому застройщику в рамках процедуры банкротства, а также предоставлением застройщиком обновленного графика проведения работ по

¹⁵ Письмо Правительства Белгородской области от 30.01.2020 № 1/16-10518.

¹⁶ Письмо государственной инспекции Забайкальского края от 29.01.2020 № 7-691.

¹⁷ Письмо Правительства Республики Карелия от 30.01.2020 № 1101/02-13/Аи.

завершению строительства жилых домов пос. Первомайское, вблизи д. Ивановское, ЖК «Ново-Никольское» (ТиНАО) - срок восстановления прав граждан перенесен с III на IV квартал 2019 года в связи с длительной процедурой оформления прав собственности оставшихся граждан на компенсационные квартиры¹⁸;

4) по жилому дому по пер. Алых роз в д. Алексино Вологодского муниципального района инвестором завершаются мероприятия по восстановлению прав граждан путем предоставления жилых помещений в объектах инвестора. Квартиры в строящихся жилых домах инвестора предоставлены 18 гражданам. В настоящее время проводятся мероприятия по регистрации договоров с остальными гражданами, в том числе с тремя гражданами, которые имеют неисполненные обязательства по кредитным договорам (ипотеке) перед банками, проходит процедура согласования банками замены предмета залога с жилого помещения в проблемном объекте на жилое помещение в объекте инвестора. Ввиду того, что процесс данного согласования кредитными организациями осуществляется достаточно длительное время (порядка 6 месяцев), окончательная реализация данного инвестиционного проекта займет большее количество времени, чем было запланировано¹⁹;

5) по 271-квартирному жилому дому № 65-03 с офисными помещениями (2, 3 очереди) микрорайона «Яшьлек» г. Набережные Челны перенесены сроки восстановления нарушенных прав участников долевого строительства с IV квартала 2019 года на II квартал 2020 года ввиду длительной процедуры согласования и внесения изменений в Указ Президента Республики Татарстан от 07.12.2015 № УП-1170 «Об установлении качественных и количественных показателей критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов»²⁰.

6. Отсутствие инвесторов и поиск новых инвесторов, готовых завершить строительство проблемных многоквартирных домов.

Например:

1) «Жилая застройка по ул. Алексеевская-1 в Краснофлотском районе г. Хабаровска» (дом № 3). Завершение строительства жилого дома № 3 планируется осуществить за счет привлечения застройщика (инвестора), в качестве компенсации рассматривается вопрос предоставления земельного участка;

¹⁸ Письмо Правительства Москвы от 30.01.2020 № 25-11-6565/1-146.

¹⁹ Письмо Правительства Вологодской области от 23.01.2020 № их.01-0978/20.

²⁰ Письмо Правительства Республики Татарстан от 18.02.2020 № 01-07-2226.

2) многоквартирный жилой дом с. Тополево, ул. Школьная. На сегодняшний день Правительством Хабаровского края прорабатывается вопрос о смене застройщика по объекту, либо привлечения подрядчика, готового достроить объект. От застройщика получена проектная документация и передана для ознакомления потенциальному новому застройщику;

3) группа жилых домов по ул. 2-й Портовой в Краснофлотском районе г. Хабаровска. Первый этап. Жилой дом № 1.

01.07.2019 в отношении застройщика Арбитражным судом Хабаровского края введена процедура конкурсного производства. Застройщиком проводятся мероприятия, направленные на поиск инвестора для завершения строительства объекта²¹;

4) срок восстановления прав граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, указанный в региональном плане-графике 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), менялся в связи с поиском инвесторов, готовых завершить строительство проблемных многоквартирных домов, а также в связи с особенностями выполнения сезонных работ по строительству проблемных объектов²².

7. Отставание застройщиков от ранее представленных графиков строительно-монтажных работ:

1) региональным планом-графиком, утвержденным 29.01.2020, изменен срок ввода в эксплуатацию и восстановления прав пострадавших граждан по трем домам - 80-квартирный дом № 92 А по ул. Клыкова, 40-квартирный дом № 321 по ул. Ленина и 33-квартирный дом № 2 по ул. Хулхутинская в г. Элиста с IV квартала 2019 года на II квартал 2020 года.

Завершение строительства данных домов осуществляется силами застройщика. Работы осуществляются с нарушением представленного застройщиком графика выполнения работ. Дома имеют высокую строительную готовность. В IV квартале 2019 года на объектах завершены строительно-монтажные работы по конструктиву дома, осуществляется устройство внутренних и наружных инженерных сетей. В связи с необходимостью осуществления благоустройства в благоприятный период ввод в эксплуатацию планируется осуществить во II квартале 2020 года²³;

²¹ Письмо Правительства Хабаровского края от 30.01.2020 № 02.2.10-976.

²² Письмо администрации Костромской области от 30.01.2020 № СС-695/0.

²³ Письмо Министерства по строительству, транспорту и дорожному хозяйству Республики Калмыкия от

2) *Новые Черемушки, кв. ЮС, корп. 8 (ЮЗАО) - срок восстановления прав граждан перенесен с сентября на ноябрь 2019 года в связи переносом застройщиком срока завершения строительства (срок завершения строительства согласно разрешению на строительство - 30.11.2019);*

Каширское шоссе, вл. 74, корп. 1, стр. 2,3,4,5 (ЮАО) - срок восстановления прав граждан перенесен с декабря 2020 года на декабрь 2021 года в связи с изменением графика строительства объекта в соответствии с полученным застройщиком заключением экспертизы проектной документации;

ЖК «Wood house», ул. Кастанаевская, вл. 68 (ЗАО) - срок восстановления прав граждан перенесен с декабря 2019 года на декабрь 2020 года в связи с предоставлением застройщиком актуализированного графика проведения работ по строительству жилого дома;

г. Зеленоград, мкр. 9, корп. 901А (ЗелАО) - срок восстановления прав граждан перенесен с IV квартала 2020 года на III квартал 2022 года в связи с предоставлением застройщиком актуализированного графика проведения работ по проектированию и строительству жилого дома²⁴.