

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель

Законодательного Собрания  
Челябинской области

  
\_\_\_\_\_ В.В. Мякуш

## ПРОТОКОЛ

### публичных слушаний на тему «Об эффективных механизмах защиты прав и законных интересов участников долевого строительства на территории Челябинской области».

26 июля 2017 г.  
11-00

г. Челябинск,  
ул. Кирова, д. 114,  
Большой зал

**Председательствующий:** Мякуш Владимир Викторович – Председатель Законодательного Собрания Челябинской области

#### Президиум:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Бурматов<br>Владимир Владимирович | – Депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации VII созыва, член фракции «Единая Россия», член комитета Государственной Думы по Регламенту и организации работы Государственной Думы  |
| Гартунг<br>Валерий Карлович       | – депутат Государственной Думы VII созыва, заместитель руководителя фракции политической партии «Справедливая Россия», член комиссии Государственной Думы по вопросам депутатской этики, первый заместитель председателя комитета Государственной Думы по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству, заместитель председателя комиссии Государственной Думы по правовому обеспечению развития организаций оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации |
| Пашин<br>Виталий Львович          | – депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации VII созыва, член фракции «ЛДПР», член комитета Государственной Думы по безопасности и противодействию коррупции   |
| Голицын<br>Евгений Викторович     | – заместитель Губернатора – руководитель Аппарата Губернатора и Правительства Челябинской области   |
| Мошаров<br>Станислав Иванович     | – председатель Челябинской городской Думы   |
| Рябов<br>Дмитрий Анатольевич      | – депутат Законодательного Собрания Челябинской области от Фракции ЛДПР   |
| Бархатов<br>Илья Викторович       | – депутат Законодательного Собрания Челябинской области, руководитель Фракции «Справедливая Россия»   |
| Егоров<br>Игорь Викторович        | – депутат Законодательного Собрания Челябинской области, руководитель Фракции КПРФ  |
| Тупикин<br>Виктор Александрович   | – Министр строительства и инфраструктуры Челябинской области  |

**Форма оповещения:** размещение информации на сайте Законодательного Собрания Челябинской области, освещения в печати, по радио, телевидению, а также организация прямой видеотрансляции слушаний на сайте Законодательного Собрания и обеспечения доступа на публичные слушания всех желающих.

**Участники публичных слушаний:** жители области, участники долевого строительства жилья; представители от общественных организаций; представители строительного сообщества Челябинской области; депутаты Государственной Думы Российской Федерации; депутаты Законодательного Собрания области; представители областных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления Челябинской области; средства массовой информации.

**1. Слушали:** - доклад министра строительства и инфраструктуры Челябинской области В.А. Тупкина «Ситуация в сфере долевого строительства в Челябинской области, дорожные карты – решение проблем дольщиков».

**Отметили,** что Челябинская область входит в десятку регионов, в которых проблема обманутых дольщиков наиболее актуальна.

По состоянию на 1 июля 2017 года на территории Челябинской области 103 застройщика осуществляют строительство 347 объектов недвижимости. Общая площадь этих объектов составляет 2 млн. 733 тыс. кв. метров. Привлечены денежные средства по 14961 договору участия в долевом строительстве. По заключённым договорам участие в долевом строительстве застройщиком привлечено 26 млрд. рублей.

В реестр граждан, чьи денежные средства привлечены в строительство многоквартирных домов и чьи права нарушены, по состоянию включено 1287 граждан. В соответствии с порядком ведения реестра на территории области существует 31 проблемный многоквартирный жилой дом общей площадью 388 тыс. кв. м. Для строительства этих проблемных домов заключено 4551 договор участия граждан в долевом строительстве на сумму 9,5 млрд. руб. Из 31 проблемного объекта: 26 домов – застройщик ООО «Гринфлайт», г.Челябинск; 1 дом – застройщик ООО «Град», г.Челябинск; 1 дом – застройщик «Уральская строительная компания», г.Челябинск; 1 дом – застройщик ООО «Аркона», г.Миасс; 2 дома – застройщик ООО «Жилищная инвестиционная корпорация», г.Миасс.

В ходе внеплановых или плановых документарных проверок, проведенных Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области в 2017 году установлено, что в области привлечения средств дольщиков, граждан для строительства жилых домов имеет место значительное количество нарушений со стороны застройщиков.

По вопросам удовлетворения требований участников долевого строительства принимаются меры по привлечению инвесторов для достройки домов или привлечения новых застройщиков в соответствии со статьёй 201 закона о банкротстве.

В ходе реализации Закона Челябинской области № 344-ЗО «О мерах государст-

венной поддержки граждан, пострадавших от бездействия застройщиков» оказана государственная поддержка в виде предоставления:

- земельных участков – 10 участникам долевого строительства;
- жилых помещений по договорам социального найма – 4 участникам долевого строительства;

социальной выплаты – 15 участникам долевого строительства на сумму около 9 млн. руб. и в настоящее время готовятся документы на выделение средств на социальную поддержку еще одному участнику долевого строительства на сумму 756 тыс. руб.

В целях осуществления мер по решению проблем участников долевого строительства, включённых в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области, в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации № 1063, подготовлен план-график (дорожная карта), который до 1 августа будет утвержден Губернатором Челябинской области.

Это будет единый документ на территории Челябинской области, предусматривающий удовлетворение требований участников долевого строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

**2. Слушали:** - доклад депутата Государственной Думы Российской Федерации, члена фракции «ЕДИНАЯ РОССИЯ» в Государственной Думе Российской Федерации В.В. Бурматова «О проекте Федерального закона № 139186-7 «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 РФ»».

**Отметили,** что в настоящее время Государственной Думой Российской Федерации принят в трех чтениях Закон «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», который предполагает создание компенсационного фонда, формируемого из средств застройщиков, участвующих в схемах долевого строительства. Средства из этого фонда будут выплачиваться тем дольщикам, которые пострадают в результате деятельности недобросовестных застройщиков. Кроме этого Законом также предлагается ужесточение ряда требований к застройщику на рынке участников долевого строительства.

Министерством строительства Российской Федерации в январе 2018 года будет создан единый реестр (информационная база) объектов долевого строительства, а также единый реестр недобросовестных застройщиков.

Для решения проблем «обманутых дольщиков» в Государственной Думе создана специальная рабочая группа, в полномочия которой входит:

- осуществление контроля за исполнением обязательств, взятым на себя органами исполнительной власти перед участниками долевого строительства;

- осуществление мониторинга исполнения обязательств перед участниками долевого строительства (в том числе страховыми компаниями) с помощью сформированной Министерством строительства Российской Федерации единой информационной системы;

- законодательное обеспечение создания новых механизмов, защищающих права граждан-участников долевого строительства.

**3. Слушали:** - доклад председателя правления союза строительных компаний Урала и Сибири А.А. Воробьева «О проблемах строительных компаний, возникающих при строительстве жилых домов с привлечением средств граждан на основании договоров при участии в долевом строительстве».

**Отметили,** что в связи со сложной экономической ситуацией объём продаж недвижимости упал, примерно, в два раза. У некоторых застройщиков возникают проблемы с финансированием уже на начальном этапе реализации проектов. Как следствие происходит снижение темпов работы на стройплощадках, либо их полное прекращение, что приводит к сокращению продаж. Происходит срыв сроков строительства и, как следствие, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства.

Институт обязательного страхования ответственности застройщиков от неисполнения или несвоевременного исполнения обязательств по передаче жилых помещений гражданам –участникам долевого строительства показал свою неэффективность и в настоящий момент не работает. На сегодняшний день не отмечено ни одной выплаты по страховому случаю.

Еще одной проблемой строительства многоквартирных домов является проблема подключения к инженерным сетям.

Но самым важным фактором есть и будет платежеспособный спрос. Учитывая, что сегодня количество договоров с использованием ипотеки стремится к 100%, ипотечная ставка является важнейшим фактором стимуляции строительного рынка. Субсидирование ставки на уровне субъекта и за счет бюджета технически возможно.

Ресурсы в Челябинской области на поддержку строительной отрасли имеются и их нужно использовать.

**4. Слушали:** - доклад генерального директора ООО «Гринфлайт» О.В. Лакницкого. «О текущей ситуации по решению проблем долевого строительства в открытом акционерном обществе «Гринфлайт».

**Отметили,** что в части решения проблем застройщика ООО «Гринфлайт», который не смог справиться со своими обязательствами, разработан план мероприятий, а также коммерческая финансовая модель по выходу из этой ситуации, подготовлен график сдачи жилья.

Разработан план мероприятий в соответствии с которым до конца 2018 года все участники долевого строительства перед которым компания «Гринфлайт» не выполнила свои обязательства по передаче жилых помещений в соответствии с заключенными договорами долевого участия получают жилые помещения.

- Выступили:** - В.К. Гартунг – депутат Государственной Думы VII созыва, заместитель руководителя фракции политической партии «Справедливая Россия»,
- С.А. Мительман – депутат Законодательного Собрания Челябинской области;
  - С.Б. Бабкина – участник долевого строительства строительной компании ОАО «ЧелябГражданСтрой»;
  - Н.М. Разумова – участник долевого строительства строительной компании ООО «Метчелстрой»;
  - И.Н. Новикова – участник долевого строительства строительной компании ООО «Гринфлайт»;
  - Н.Я. Газизова – участник долевого строительства строительной компании ООО«Уральская строительная компания»;
  - Н.С. Савилова – участник долевого строительства строительной компании ООО«Строительные технологии города»;

**Решили:**

Рассмотрев ситуацию долевого строительства в Челябинской области, заслушав выступления депутатов Государственной Думы, представителей Правительства Челябинской области, строительного сообщества, руководителей фракций в Законодательном Собрании Челябинской области, граждан-участников долевого строительства, участники публичных слушаний рекомендовать:

**Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации внести изменения в:**

1. Земельный кодекс РФ, предоставив субъектам Российской Федерации полномочия по определению сроков и условий продления договора аренды земельного участка в целях завершения жилищного строительства.

2. Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» в части:

- применения понижающего коэффициента над базовым размером обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд в случае надлежащего выполнения обязательств застройщика по ранее заключенным договорам долевого строительства;

- установления обеспеченных государством гарантий деятельности компенсационного фонда, учитывая публично-правовой характер его функций и цели создания.

3. Федеральный закон «О защите прав потребителей» в части исключения сферы его действия на отношения участника долевого строительства и застройщика.

4. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» в части:

- наделения субъекта Российской Федерации полномочиями на выдачу заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика иному лицу для завершения строительства объекта в целях сокращения сроков для подготовки такого заключения;

- установления иной процедуры удовлетворения требований кредиторов для крупных застройщиков, имеющих большое количество кредиторов, в том числе участников долевого строительства.

**Правительству Российской Федерации:**

1. Инициировать внесение изменений в Бюджетный кодекс РФ, позволяющих аккумулировать средства от продажи или аренды земельных участков под коммерческое жилье (до 50%) на отдельном счете для целевого обеспечения объектами инженерной инфраструктуры при формировании последующих земельных участков.

2. Рассмотреть возможность снижения ставок по ипотечному кредитованию.

3. Рассмотреть целесообразность внесения изменений в федеральное законодательство в части установления требования об обязательном проведении государственной экспертизы проектно-сметной документации на строительство многоквартирного дома с привлечением средств граждан.

**Законодательному Собранию Челябинской области:**

1. Создать при Законодательном Собрании Челябинской области рабочую группу по контролю за исполнением «дорожной карты» с участием представителей заинтересованных органов государственной и муниципальной власти, депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, общественных, экспертных, сообществ и граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

2. Создать рабочие группы под руководством депутатов Законодательного Собрания Челябинской области с привлечением в их состав участников долевого строительства, застройщиков, иных заинтересованных лиц в целях контроля за исполнением «дорожной карты» на территории округа, а также оперативного решения вопросов, возникающих у застройщиков и участников долевого строительства.

**Правительству Челябинской области:**

1. Разместить в СМИ, на сайте Правительства Челябинской области и Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области информацию:

- о содержании и ходе реализации «дорожной карты» с приложением документации, информации о мероприятиях, направленных на исполнение обязательств перед участниками долевого строительства.

- о недобросовестных застройщиках, в том числе не исполнивших обязательство по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на девять месяцев, с указанием информации об учредителях, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика.

2. Организовать мероприятия, направленные на повышение уровня информированности граждан и застройщиков о долевом участии в строительстве жилья, путем проведения круглых столов, встреч с населением, телефонных горячих линий, размещения информации в СМИ.

3. Рассмотреть возможность создания в соответствии со статьей 39<sup>10</sup> Земельного кодекса Российской Федерации некоммерческой организации, которой могут быть предоставлены в безвозмездное пользование земельные участки в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполнили застройщики.

4. Рассмотреть возможность:

- субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам для малообеспеченных граждан, являющихся участниками долевого строительства, чьи права нарушены, в целях уменьшения для них финансовой нагрузки до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а также для иных категорий граждан с целью увеличения покупательского спроса на жилые помещения;

- увеличения бюджетного субсидирования для приобретения жилых помещений в домах, незавершенных строительством, в целях реализации государственных программ по улучшению жилищных условий граждан (переселение из ветхо-аварийного жилья, формирование наемного жилья социального использования, обеспечение жильем детей-сирот и др.).

5. Совместно с ресурсоснабжающими организациями синхронизировать инвестиционные программы указанных организаций с документами территориального планирования муниципальных образований Челябинской области с целью поэтапного обеспечения земельных участков объектами инженерной инфраструктуры.

6. Рассмотреть возможность внесения изменений в Закон Челябинской области от. № 344-ЗО в части распространения его действия на участников долевого строительства, заключивших договоры участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ до 01 января 2017 года, которые повлекут дополнительные финансовые обязательства из бюджета Челябинской области.

7. Установить порядок определения юридического лица, которому могут быть предоставлены земельные участки в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов, в соответствии со статьей 14 Закона Челябинской области «О земельных отношениях» от 13.04.2015 № 154-ЗО.

**Муниципальным образованиям** предусмотреть в договорах аренды земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, возможность отсрочки арендных платежей до ввода объекта в эксплуатацию под залог недвижимого имущества, в т. ч. возможность оплаты аренды помещениями в возводимом доме, в случаях финансовой нестабильности арендатора и отсутствии спроса, если эти обстоятельства являются причиной несоблюдения сроков жилищного строительства по договорам долевого участия с привлечением средств граждан.