

Резолюция
думских слушаний на тему "Законодательные механизмы защиты прав
и законных интересов участников долевого строительства
в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре"

г. Ханты-Мансийск

31 июля 2017 года

Рассмотрев ситуацию, сложившуюся в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее – также автономный округ) в сфере строительства жилья с привлечением средств граждан, участники думских слушаний (далее также – слушания) отмечают следующее.

Как на федеральном, так и на региональном уровнях органами государственной власти принимаются меры, направленные на законодательное обеспечение прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются застройщиками для строительства многоквартирных домов по договорам участия в долевом строительстве.

Базовым законодательным актом, регулирующим отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов, является Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Указанным Федеральным законом регулируются отношения между застройщиками и гражданами по осуществлению долевого строительства, определяются их права и обязанности, обязательные требования к осуществлению такого строительства, а также правовые и экономические механизмы обеспечения прав и законных интересов участников долевого строительства.

В настоящее время принят Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 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". Указанным Федеральным законом существенно повышаются правовые гарантии для участников долевого строительства, в том числе посредством детализации правового регулирования в этой сфере общественных отношений, учреждения компенсационного фонда – новой основной гарантии защиты прав участников долевого строительства, вводимой взамен действующих до вступления в силу данного Федерального закона способов обеспечения исполнения обязательств застройщиков.

Думой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принят Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15 ноября 2010 года № 166-оз "О государственной поддержке граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Ханты-Мансийского автономного

округа – Югры", предусматривающий в качестве мер государственной поддержки предоставление гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, компенсации части процентной ставки при заключении кредитных договоров для завершения строительства жилых помещений, реализацию мероприятий, направленных на завершение строительства многоквартирных домов, а также информационную и юридическую поддержку пострадавших граждан.

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре созданы и ведутся реестр объектов, содержащий сведения о не введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, обязательство построить которые приняли на себя лица, привлечшие денежные средства граждан и не исполнившие свои обязательства, реестр пострадавших граждан, содержащий сведения о гражданах, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Вместе с тем, несмотря на принятые и принимаемые меры по законодательному обеспечению прав и законных интересов участников долевого строительства, участники слушаний констатируют наличие неразрешенных в настоящее время проблем в рассматриваемой сфере общественных отношений, и в первую очередь по вопросу защиты прав и законных интересов граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве с застройщиками, которые в настоящее время ликвидированы и (или) признаны несостоятельными (банкротами).

Принятые в последнее время законодательные меры, направленные на усиление защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, в основном касаются потенциальных участников таких отношений и не распространяют свое действие на граждан, которые уже пострадали от недобросовестных застройщиков.

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в реестре объектов долевого строительства с просроченным сроком введения в эксплуатацию более чем на 9 месяцев на дату проведения слушаний числится 8 многоквартирных домов, находящихся в городах окружного значения Лангепасе, Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске, а также в поселке городского типа Приобье Октябрьского района. В реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, состоят 82 человека. Под наблюдением в связи с нарушением сроков строительства находятся 32 объекта.

В данной связи участники слушаний отмечают необходимость принятия органами государственной власти и местного самоуправления скоординированных мер по обеспечению завершения строительства всех многоквартирных домов, в том числе домов, по которым обязательства застройщиков не исполнены. Такая необходимость обусловлена наличием в Югре значительного числа граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и ожидающих меры поддержки на приобретение (строительство) жилья. При этом автономным округом приняты и реализуются в соответствии с государственными программами бюджетные обязательства по

обеспечению безопасных условий проживания и улучшению жилищных условий граждан (ликвидация ветхого и аварийного жилья, балочных массивов, адресная поддержка различных категорий семей, нуждающихся в жилье).

Участники слушаний отмечают значимость мер, принятых в 2017 году на федеральном уровне в целях организационно-правового обеспечения решения органами государственной власти, органами местного самоуправления вопросов защиты и восстановления прав граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков.

Так, 26 мая 2017 года Правительством Российской Федерации издано распоряжение № 1063-р, которым высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации рекомендовано утвердить до 1 августа 2017 года региональные планы-графики по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Поручением Президента Российской Федерации Владимира Владимировича Путина от 9 июля 2017 года № Пр-1329 (п. 5) высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации рекомендовано обеспечить:

своевременную реализацию планов-графиков по решению проблем граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков;

информирование на регулярной основе граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков, о ходе выполнения названных планов-графиков;

принятие мер по недопущению новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов.

Дополнительно, по результатам состоявшихся в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации 3 июля 2017 года парламентских слушаний на тему "Формирование эффективных законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства", законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации рекомендовано создать при соответствующем законодательном (представительном) органе рабочую группу по контролю за исполнением плана-графика ("дорожной карты"), сформированного исполнительным органом соответствующего субъекта Российской Федерации, с участием заинтересованных органов государственной власти, депутатов Государственной Думы, представляющих избирателей, проживающих на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, застройщиков и граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Принимая во внимание вышеизложенное, участники слушаний **РЕКОМЕНДУЮТ:**

1. Думе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры:

создать с участием заинтересованных органов государственной власти, депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, представляющих избирателей, проживающих в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, депутатов Думы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, застройщиков и граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, рабочую группу по контролю за исполнением плана-графика ("дорожной карты") по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

2. Правительству Ханты-Мансийского автономного округа – Югры:

2.1) обеспечить:

формирование плана-графика ("дорожной карты") по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

информирование на регулярной основе граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков, о ходе выполнения плана-графика ("дорожной карты");

в соответствии с законодательством реализацию мер по недопущению новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов;

2.2) поручить экспертной группе, образованной по поручению Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Комаровой Натальи Владимировны, в срок до 15 сентября 2017 года:

2.2.1) с целью увеличения доступности меры государственной поддержки в виде компенсации части процентной ставки при заключении кредитного договора (договора займа) для завершения строительства жилого помещения в многоквартирном доме рассмотреть возможность отмены или изменения в сторону уменьшения для граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, "ценза оседлости" (критерия проживания в автономном округе не менее 15 лет), предусмотренного порядком реализации мероприятия "Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение 15 лет (и членам их семей), нуждающимся в улучшении жилищных условий, части процентной ставки по одному ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений на срок до 10 лет, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов" государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры "Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016–2020 годах",

утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 октября 2013 года № 408-п (далее – государственная программа автономного округа);

2.2.2) в рамках утвержденной государственной программы автономного округа рассмотреть возможность предоставления органам местного самоуправления муниципальных образований автономного округа права использования предоставляемой из бюджета автономного округа единой субсидии на завершение строительства объектов, не имеющих застройщика, застройщик которых признан банкротом и (или) разрешение на строительство которых отменено, на условиях софинансирования с возможностью привлечения внебюджетных источников, включая средства граждан (инициативное бюджетирование);

2.2.3) рассмотреть вопрос необходимости принятия нормативного правового акта либо издания методических документов по осуществлению исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления муниципальных образований мониторинга осуществления застройщиками строительства многоквартирных домов с использованием денежных средств граждан;

2.2.4) рассмотреть вопрос о направлении органам местного самоуправления муниципальных образований автономного округа рекомендаций по созданию жилищно-строительных кооперативов и привлечению инвесторов для завершения строительства домов, в которых имеется доля муниципальных образований и застройщик которых признан банкротом или ликвидирован;

2.2.5) рассмотреть вопрос о возможности правового регулирования нормативными правовыми актами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры отношений по предоставлению на льготных условиях и (или) без проведения торгов земельных участков застройщикам (инвесторам), принявшим обязательства по завершению строительства инвестиционно не привлекательных объектов жилищного строительства, по которым они не являлись застройщиками;

2.2.6) рассмотреть инициативу участника долевого строительства (г. Лангепас) "О внесении изменений в статьи Закона от 15 ноября 2010 года № 166-оз Ханты-Мансийского автономного округа – Югры "О государственной поддержке граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры", предусматривающую:

предоставление гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, включенным в реестр, меры государственной поддержки в виде денежной компенсации в размере фактически оплаченной суммы от стоимости объекта долевого строительства, определенной договором (соглашением) с застройщиком;

предоставление некоммерческим организациям, созданным в соответствии с условиями предоставления мер государственной поддержки, предусмотренными инициативой, субсидий на финансовое обеспечение

(возмещение) затрат по определению стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию, завершение строительства и ввод в эксплуатацию, оплату арендных платежей, земельного налога по многоквартирным домам, строящимся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками;

2.2.7) рассмотреть инициативу участника долевого строительства (г. Ханты-Мансийск) "Проект закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры "О компенсации гражданам – участникам долевого строительства в связи с несостоятельностью (банкротством) общества с ограниченной ответственностью "Иртыш-Гидроспецстрой".

3. Прокуратуре Ханты-Мансийского автономного округа – Югры:

рассмотреть информацию о жалобах участников долевого строительства многоквартирного дома, расположенного по адресу: 11А мкр., дом № 7, город Нефтеюганск, на действия (бездействие) арбитражного управляющего.