

**СЛУЖБА
строительного надзора и жилищного
контроля Красноярского края**

Гражданам-участникам долевого
строительства

П. Коммуны ул., д. 33, Красноярск, 660049
Факс: (391) 212-45-88
Телефон: (391) 212-46-31
<http://www.krasnadzor.ru>
E-mail: public@krasnadzor.ru
ОКОГУ 23260, ОГРН 1052460100582
ИНН/КПП 2460071727/246601001

11.12.2017 № 09-16538

На _____ от _____

О предоставлении информации

Уважаемые граждане-участники долевого строительства!

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) рассмотрев Ваши обращения о нарушении прав неограниченного круга лиц, поступающие в адрес Приемной Президента Российской Федерации В.В.Путина, Государственной Думы Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, а также органов исполнительной власти края об отсутствии со стороны Правительства края действенных мер по разрешению ситуации, связанной с проблемой обманутых дольщиков в Красноярском крае, в соответствии с ч.4 ст.10, п.5.1. ч.5 ст.11 Федерального закона от 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации", в части вопросов, относящихся к компетенции Службы, информирует о следующем.

Служба разделяет озабоченность заявителей об усилении социальной напряженности в крае, связанной с темой неисполнения отдельными застройщиками своих обязательств по завершению строительства многоквартирных домов и передачи объектов участникам долевого строительства, но вынуждена не согласиться с позицией заявителей о бездействии органов исполнительной власти края по разрешению данной ситуации по следующим основаниям.

Во исполнение поручения Президента РФ Пр-1520 от 03.08.2016 и распоряжения Правительства РФ № 1063-Р от 26.05.2017, по установленной форме Правительством Красноярского края разработан 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,) и 01.08.2017 направлен в Минстрой России. Ответственным за реализацию плана-графика («дорожная карта») назначен – заместитель председателя Правительства Красноярского края Ю.А.Лапшин.

При разработке Плана-графика Правительство края исходило из установленной распоряжением Правительства РФ от 26.05.2017 № 1063-Р формы Плана-графика, и критериев определения «проблемного» объекта установленных п.1 ч.2 критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан, утвержденных Приказом Минстроя России от 12.08.2016 N 560/пр. В план-график были включены мероприятия по 12 «проблемным» многоквартирным домам,

которые по состоянию на 01.08.2017 соответствовали установленным критериям.

Согласно запланированным мероприятиям до конца 2017г. в соответствии с положениями параграфа 7 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено удовлетворение требований 276 граждан-участников строительства застройщика-банкрота ЗАО «Сибстоун», из которых **39 граждан** в установленном порядке признаны пострадавшими и включены в Реестр пострадавших граждан. Их требования планируется частично удовлетворить за счет средств, вырученных от реализации имущества застройщика. Объекты и земельные участки застройщика уже реализованы, денежные средства в размере: 53 млн.рублей (за многоквартирный дом по ул. Баумана,6) и 124,5 млн.рублей (за многоквартирный дом по ул.Копылова,19) поступили на счет арбитражного управляющего. Определением арбитражного суда утвержден порядок распределения денежных средств, но конкурсным кредитором подана апелляционная жалоба (в стадии рассмотрения, судебное разбирательство отложено на 09.01.2018, в связи с чем, потребуется корректировка Плана-графика).

До конца года будут удовлетворены требования пайщиков ЖСК «ЖСК-1» на жилые помещения (196 квартир) в корпусе 1 многоквартирного дома по ул.Пролетарская-Бабушкина,1,2 в г.Красноярске, из них 4 гражданина включены в Реестр пострадавших граждан (дорожная карта в отношении данного объекта не разрабатывалась, так как на дату ее утверждения строительство объекта было завершено). После формирования приема-сдаточной документации и завершения итоговой проверки, администрацией г.Красноярска 28.11.2017 застройщику выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с «дорожной картой» до конца года планируется передать 2 МКД (Светлогорский,6; П.Железняк,26) застройщика ООО «СК» в созданный ЖСК «Светлый», но объекты не будут исключены из «дорожной карты». В отношении указанных объектов имеются требования 208 граждан-участников строительства из них 3 гражданина включены в Реестр пострадавших граждан. До настоящего времени между ООО «СК» и ЖСК «Светлый» не подписан передаточный акт по причине дисквалификации конкурсного управляющего, назначение нового конкурсного управляющего отложено до 15.12.2017. Министерством строительства Красноярского края на регулярной основе организованы рабочие совещания с председателями правлений созданных в рамках дела о банкротстве застройщиков жилищно-строительных кооперативов, оказывается необходимая консультационная и организационная помощь.

По состоянию на 01.12.2017г. в течение текущего года арбитражным судом Красноярского края приняты решения о введении процедуры банкротства в отношении 6 застройщиков:

- ООО «Монтаж-строй» - 2 МКД;
- ЗАО ПСК «Союз» - 4 МКД, из них 1 МКД введен в эксплуатацию;
- ООО «Строительный стандарт» - 1 МКД,
- ООО «Сибстройинвест» - 2 МКД,
- ООО «СтройИнвест» - 9 МКД (малозэтажные МКД в Емельяновском районе),
- ООО «Дивные горы» - 4 МКД.

С даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования участников строительства, могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с

соблюдением установленного параграфом 7 Закона № 127-ФЗ порядка предъявления требований к застройщику.

Если в период одной из процедур банкротства застройщика строительство Объекта будет завершено и Объект будет введен в эксплуатацию, удовлетворение требований участников строительства на жилые помещения возможно в порядке, установленном ст. 201.11 Закона № 127-ФЗ, при одновременном соблюдении целого ряда условий, предусмотренных ч.3 ст.201.11 Закона № 127-ФЗ, в том числе включения в реестр требований, оценки объектов, подлежащих передаче, проведения общего собрания участников строительства на котором должен быть рассмотрен вопрос о передаче жилых помещений в Объекте. На реализацию указанных процедур потребуется длительное время от 6 месяцев и более. Документом - основанием для государственной регистрации права собственности на квартиру будет являться определение арбитражного суда об удовлетворении ходатайства арбитражного управляющего о передаче, содержащее информацию о передаче конкретной квартиры правообладателю – физическому лицу.

Удовлетворение требований участников-строительства в рамках процедуры банкротства в отношении объектов, строительство которых не завершено, возможно за счет передачи незавершенных объектов строительства и прав застройщика созданному из числа участников строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному кооперативу в порядке, установленном ст. 201.10 Закона № 127-ФЗ, или путем передачи объектов и прав застройщика приобретателю в соответствии со ст.201.15-1, 201.15-2 либо продажи имущества с торгов и распределения вырученных средств среди участников строительства согласно очередности. При этом требования граждан-участников строительства включаются в привилегированную 3 очередь, впереди только расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, а также расчеты по выплата выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплата вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности.

Передача объектов, строительство которых не завершено, созданному в рамках дела о банкротстве жилищно-строительному кооперативу, возможно в ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства, не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев, с даты утверждения арбитражного управляющего, путем вынесения на рассмотрение собрания участников строительства данного вопроса об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством. Следовательно, исходя из продолжительности административных процедур, решение по указанному вопросу может быть рассмотрено ориентировочно в июле - августе 2018г.

В крае создана трехуровневая система контроля за разрешением проблемных ситуаций в области долевого строительства. На муниципальном уровне действуют рабочие группы в муниципальных образованиях, где расположены «проблемные» дома (ЗАТО Железнодорожный, г.Сосновоборск, г.Красноярск, Емельяновский район). Аналогичную рабочую группу предложено создать при администрации г.Дивногорска. На региональном уровне осуществляется мониторинг ситуации в области долевого строительства и взаимодействие с правоохранительными органами, в том числе проводятся совместные проверки. Краевая межведомственная комиссия по вопросам долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Красноярского края (далее - МВК) осуществляет выработку системных решений в данной сфере и контроль за их реализацией.

СПРАВОЧНО: В рамках деятельности МВК, проводятся селекторные совещания с органами местного самоуправления, а также выездные совещания с осмотром не завершенных объектов и встречи с рабочими группами и представителями инициативных групп граждан-участников долевого строительства в муниципальных образованиях, где расположены «проблемные» дома (г. Сосновоборск, ЗАТО г. Железнодорожск, Емельяновский район). В результате проводимых МВК мероприятий, застройщиком ООО СК «Енисей» возобновлены работы по завершению строительства 1-го этапа (4 блок-секции) многоквартирного дома по пр. Ленинградский, 18г в ЗАТО Железнодорожск, который включен в перечень «проблемных» многоквартирных домов. Строительство 1 этапа объекта (4 б/с - 111 квартир), имеет высокую строительную готовность, ввод в эксплуатацию объекта планируется в 1 полугодие 2018г; 2 этап – (3 б/с - 83 квартиры) – во II полугодие 2018г.

Реализуются профилактические мероприятия в отношении застройщиков, допустивших нарушения сроков передачи по объектам, строительство которых не завершено, так называемой группы риска. Так, по результатам проведенных совещаний застройщиком ТСЖ «Ленинградец» в целях завершения строительства корпуса № 3 многоквартирного дома по ул. Ленинградская в г. Красноярске (136 квартир), произведена замена генерального подрядчика. Завершить строительство объекта планируется в 1 полугодие 2018г.

Застройщиками ООО «СибБытСтрой» и ООО «СтройИндустрия» в установленном порядке введены в эксплуатацию блок-секция № 8 в ж/д № 15 и блок-секция № 5 в ж/д № 9 в VIII мкр. г. Сосновоборска. Всего в 2017г. запланировано ввести в эксплуатацию 12 объектов (1565 квартир, список прилагается), которые в разное время числились в группе риска. По состоянию на 01.12.2017 в установленном порядке введены в эксплуатацию 11 объектов (1529 квартир), по объекту ООО «СибБытСтрой» блок-секция № 7 (36 квартир) итоговая проверка, не завершена.

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2017г., которые числились в группе риска

	Наименование застройщика	Наименование объекта	кол-во квартир	площадь квартир	дата ввода
1.	ЗАО «СУ-602»	г. Красноярск, ЖК Танго, ул. Калинина, 49А ж/д 1	207	7667,5	14.03.2017
2.		г. Красноярск, ЖК Танго, ул. Калинина, 49А ж/д	186	7444,3	14.03.2017
3	ТСЖ «Ленинградец»	г. Красноярск, ул. Ленинградская, корп. 2	139	6866,4	26.06.2017
4		г. Красноярск, ул. Ленинградская, корп. 2	138	6853,9	26.06.2017
5	ООО СИА (ООО Фирма «ФБК»)	г. Красноярск, мкрн. Мариинский, ж/д 3	112	8072,1	17.07.2017
6	ЗАО ПСК «Союз»	г. Красноярск, бульвар Ботанический, 20	419	27710,3	28.06.2017
7	ООО «СибБытСтрой»	г. Сосновоборск VIII мкр. б/с № 8 ж/д № 15	35	1604	04.08.2017
8	ООО «Строй-Индустрия»	г. Сосновоборск VIII мкр. б/с № 5 ж/д № 9	35	1795	20.11.2017
9	ЖСК «Солонцы-4»	Емельяновский район, пос. Солонцы, ул. Дубовицкого, 2	35	2379,7	21.11.2017
10		Емельяновский район, пос. Солонцы, ул. Дубовицкого, 4	27	2349,7	21.11.2017
11	ЖСК «ЖСК-1»	ж/д № 1 по ул. Пролетарская-Бабушкина	196	10384	28.11.2017
12	ООО «СибБытСтрой»	г. Сосновоборск VIII мкр. б/с № 7 ж/д № 15	36	1990	итог. проверка не завершена
Всего в 2017г. запланировано к вводу 12 МКД*			1565	85 201,9	

* Возможно к вводу 13 МКД. В Емельяновском районе застройщик ООО «Новалэнд» завершает строительство ж/д № 5 ЖК «Сиреневые дворики» (33 квартиры, S – 2005 кв. м.).

В реестр пострадавших граждан по состоянию на 01.12.2017 включено 570 граждан. По итогам 4 квартала 2017 г. план-график планируется актуализировать, в связи с чем, Службой в адрес министерства строительства Красноярского края с учетом текущей ситуации будут подготовлены предложения. Реестр и «дорожная карта» размещены на официальном сайте Службы в разделе государственный надзор за долевым строительством.

На региональном уровне контролировать ход реализации плана-графика наравне с Правительством края будет Законодательное Собрание Красноярского края в соответствии с постановлением Законодательного Собрания Красноярского края от 19.10.2017 № 4-983П «О резолюции публичных слушаний по вопросу «О ситуации, сложившейся на рынке долевого строительства в Красноярском крае, и о мерах, направленных на защиту прав обманутых участников долевого строительства»».

На регулярной основе в Службе, еженедельно (каждый вторник и четверг с 14.00 до 18.00) проводятся консультации граждан по вопросам правоприменения законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (иных) объектов недвижимости, а также несостоятельности (банкротстве). Ведется работа по включению граждан в Реестр пострадавших граждан.

С 14.11.2017 в соответствии с распоряжением Правительства Красноярского края от 14.11.2017 № 783-р, координацию деятельности органов исполнительной власти Красноярского края и органов местного самоуправления муниципальных образований Красноярского края, взаимодействие с застройщиками, жилищно-строительными кооперативами, оказание практической помощи гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков в Красноярском крае осуществляет исполняющий обязанности министра строительства и ЖКХ Красноярского края – Н.С.Глушков.

По информации министерства строительства Красноярского края, озвученной в ходе, проводимых каждый понедельник с 18.00 еженедельных штабов, до конца года планируется внести в Законодательное Собрание Красноярского края проект Закона Красноярского края «О внесении изменений в Закон Красноярского края «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Красноярского края», предусматривающий предоставление жилых помещений по договору найма гражданам, не имеющим в собственности жилых помещений, и пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.

Кроме того, группой депутатов Законодательного Собрания Красноярского края уже внесен законопроект о предоставлении застройщикам и некоммерческим организациям, взявшим на себя обязательства по завершению строительства многоквартирного дома земельных участков без проведения торгов.

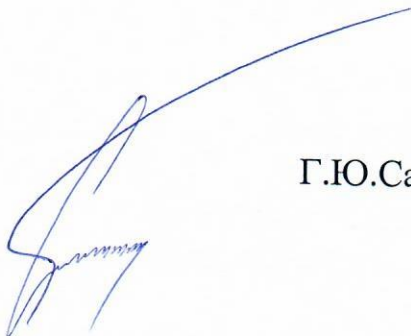
В целях своевременного информирования граждан о ситуации в сфере долевого строительства на территории края, а также предотвращения появления новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства, на сайте службы по адресу: <http://www.krasnadzor.ru/>, в разделе «Государственный контроль за долевым строительством», помимо актуальной информации и общих сведений для участников долевого строительства,

размещены Реестр пострадавших участников долевого строительства и Единая информационная система учета сведений о застройщиках и строящихся на территории края многоквартирных домах, включающая:

- реестр застройщиков, получивших разрешения на строительство;
- перечень «проблемных» многоквартирных домов, строительство которых приостановлено или ведется медленными темпами;
- региональный план-график мероприятий по решению проблем граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков.

Приложение: на 1 л в 1 экз.

Заместитель руководителя службы



Г.Ю.Савельев

