



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

15 ноября 2017г.

№ САГ-4/1072

Министру строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
М.А. МЕНЮ

127994, Москва, ул. Садовая-Самотечная,
д. 10/23, стр. 1

Уважаемый Михаил Александрович!

С 01.07.2017 года признание граждан пострадавшими от деятельности недобросовестных застройщиков и включение их в соответствующие реестры субъектов РФ осуществляется на основании Приказа Министерства строительства и ЖКХ РФ от 12.08.2016г. № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (далее – Приказ №560), которым одновременно упразднен приказ Министерства регионального развития РФ от 20.09.2013г., также определяющий критерии отнесения участников строительства к категории пострадавших (далее – Приказ №403).

Однако с учетом устных и письменных обращений граждан, поступающих в Рабочую группу Президиума Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав дольщиков (далее – Рабочая группа), возникла необходимость внесения изменений в Приказ №560, поскольку обозначенные в нем критерии не позволяют в полной мере охватить и включить в него все категории граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков в сфере жилищного строительства, что в свою очередь не обеспечивает объективность данных о реальном числе «обманутых дольщиков».

На необходимость уточнения реестра указывал также Председатель Правительства РФ Д.А. Медведев на состоявшемся 20.10.2017г. совещании по вопросам долевого строительства. Кроме того, проблемы, препятствующие включению участников строительства в реестр пострадавших граждан в соответствии с Приказом №560, становились предметом обсуждения 27.10.2017г. на заседании Рабочей группы Государственной Думы РФ по защите прав участников долевого строительства.

Как известно, включенные в реестр участники долевого строительства составляют лишь ограниченную часть от общего числа граждан, пострадавших от деятельности строительных организаций. Во многом это связано с тем, что реестр не является обязывающим для органов государственной власти субъектов РФ в части оказания мер поддержки пострадавшим гражданам, что в свою очередь демотивирует граждан включаться в реестр. При этом граждане недооценивают тот факт, что их отсутствие в реестре затрудняет процесс урегулирования их жилищных проблем, так как при решении вопроса о целесообразности оказания тех или иных мер государственной поддержки органы государственной власти ориентируются на число состоящих в реестре граждан.

Отсутствие обязательности включения граждан в реестр является также причиной различных злоупотреблений со стороны самих «обманутых дольщиков», в частности, истребование через суд в достроенных проблемных объектах жилых помещений на основе сфальсифицированных документов.

В этой связи представляется целесообразным ввести обязательность включения в реестр пострадавших граждан посредством дополнения Приказа №560 следующим положением:

Установить, что меры поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав, предложенные органами государственной власти субъектов Российской Федерации, распространяются на граждан, включенных в реестр, в случае, если такие меры и порядок их предоставления предусмотрены нормативными правовыми актами соответствующего субъекта Российской Федерации.

В этом случае граждане будут понимать, что для получения мер государственной поддержки им следует включаться в реестр. Следует также отметить, что в настоящее время отказ от этих мер уже является основанием для исключения пострадавшего гражданина из реестра (Приложение №2, п.12.3 «Правила ведения реестра пострадавших граждан»).

Одновременно необходимы уточнение и дополнение определений «проблемный объект» и «пострадавший гражданин» с целью их конкретизации и более полного учета случаев нарушений в сфере долевого строительства.

В этой связи предлагается установить в качестве самостоятельных критериев отнесения многоквартирных домов к числу проблемных отсутствие исполнения обязательств застройщика в течение более 9 месяцев с даты, установленной в договоре; отсутствие прироста вложений в незавершенное

строительство объекта в течение двух отчетных периодов согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства; введение процедуры банкротства в отношении застройщика многоквартирного дома, изложив подпункт 1 пункта 2 Приложения № 1 «Критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан» (далее – Критерии) в следующей редакции (корректурa выделена «жирным» шрифтом):

«п.2. Критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан (далее - критерии) являются:

1) неисполнение застройщиком объекта незавершенного строительства, создание которого осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств гражданина - участника долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; ст. 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; ст. 7643; 2013, № 30, ст. 4074; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237) (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), обязательств по договору, в случаях если, срок исполнения обязательств нарушен в течение более 9 месяцев с даты, установленной в договоре, или отсутствует приrost вложений в незавершенное строительство объекта в течение двух отчетных периодов согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, или введена процедура банкротства в отношении застройщика объекта долевого строительства (далее - проблемный объект), за исключением следующих объектов строительства:»

В свою очередь, для уточнения круга лиц, имеющих право на получение мер государственной поддержки, целесообразно предусмотреть включение в реестр граждан, имеющих к застройщику требования только в отношении жилых помещений, исключив тем самым лиц, приобретающих по договору долевого участия в составе многоквартирного дома нежилые помещения, в том числе машинно-места, изложив пункт 3 Приложения № 1 следующим образом:

«п.3 Гражданин-участник долевого строительства проблемного объекта, чьи денежные средства привлечены по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов, после исполнения которого у гражданина возникает право собственности на жилое помещение и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме,

и чьи права нарушены, соответствующий критериям, установленным пунктом 2 настоящего приложения, относится к числу пострадавших граждан».

Кроме того, анализ причин отказа участникам долевого строительства со стороны уполномоченных на ведение реестра региональных органов власти о включении в указанный реестр, а также замечаний самих органов власти касательно применения Приказа №560 показал необходимость изменения и других пунктов Критериев.

Так, согласно Критериям (п.2.1д), в реестр не могут включиться граждане, которые в судебном порядке признали право собственности на долю в недостроенном объекте, хотя Определением Верховного суда РФ от 19.09.2014г. № 305-ЭС14-1186 (по арбитражному делу № А40-80775/2013) установлено, что право собственности на долю в не завершённом строительством объекте не прекращает действие договора долевого участия, то есть собственник доли продолжает оставаться дольщиком и на этом основании может быть включен в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения в рамках процедуры банкротства застройщика. В этой связи указанное требование следует исключить из критериев, позволяющих отказывать в признании объекта незавершённого строительства проблемным, а граждан – пострадавшими.

Кроме того, в соответствии с тем же п.2.1.д проблемными объектами не признаются многоквартирные дома, строительство которых осуществляется с нарушением проектной документации, что, безусловно, требует уточнения, так как нарушения проекта могут быть существенными и не подлежать устранению, а могут быть при определённых условиях приведены в соответствие.

В этой связи п.2.1д Критериев предлагается изложить в следующей редакции:

«2.1.д) не завершённого строительством многоквартирного дома, строительство которого осуществлено (осуществляется) с нарушением требований градостроительного плана земельного участка, требований, установленных в разрешении на строительство, проектной документации, при наличии соответствующего судебного акта и до устранения выявленных нарушений.».

Помимо этого, включению в реестр не подлежат граждане, заключившие договоры долевого участия, обеспеченные страхованием гражданской ответственности застройщика. Однако, как показала практика, это отнюдь не означает, что в ситуации неисполнения строительной организацией своих договорных обязательств происходит возмещение ущерба страховыми компаниями, которые нередко при наступлении страхового случая либо инициируют процедуру собственного банкротства, либо в судебном порядке

признают договоры страхования недействительными. С учетом этого предлагается следующая редакция п.2.6:

*2.6. необеспечение обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ, либо **отсутствует возможность** осуществления выплаты по договору участия в долевом строительстве, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика.*

Одновременно в дополнении нуждаются Правила ведения реестра (далее – Правила), изложенные в Приложении № 2 Приказа в части уточнения сведений, предоставляемых гражданином для включения в реестр.

На практике возникают ситуации, когда гражданин умышленно не предоставляет сведения, имеющие важное значение для подтверждения его прав на получение мер государственной поддержки, например, сведений о расторжении договора долевого участия, о частичном или полном погашении требований к застройщику, о возможности получения страхового возмещения. Считаю необходимым включить в п.4.3 Правил сведения следующего характера:

з) сведения о вступивших в законную силу судебных актах об удовлетворении (погашении), частичном удовлетворении требований пострадавшего гражданина (при наличии);

и) сведения об обеспечении обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ, и отсутствии возможности осуществления выплаты по договору участия в долевом строительстве, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика.

Копии документов, подтверждающих указанные выше сведения, должны быть приложены к письменному заявлению гражданина, что требует соответствующих уточнений в п.6 Правил.

Следует разрешить также следующую спорную ситуацию, на которую указывают участники строительства и уполномоченные на ведение реестра органы власти. Дело в том, что часть участников строительства с одного и того же проблемного объекта успели включиться в реестр пострадавших граждан по действующему до 01.07.2017 Приказу № 403, а часть – нет. В настоящее время им отказывают во включении, мотивируя тем, что они не соответствуют

критериям Приказа № 560, что создает на местах дополнительную социальную напряженность.

В этой связи требуется дать соответствующие пояснения. Считаем, что в случае если недостроенный дом уже признан проблемным и в реестре присутствуют граждане с этого адреса, целесообразно продолжить включать новых заявителей в реестр вне зависимости от того, соответствуют они критериям Приказа № 560 или нет.

Уважаемый Михаил Александрович, просим Вас рассмотреть предложения Рабочей группы по внесению изменений в Приказ №560, что позволит сделать его действительно работающим механизмом по учету всех пострадавших в сфере долевого строительства граждан и получить объективные данные о числе «обманутых дольщиков» в субъектах РФ.

В свою очередь, готовы продолжить участие в обсуждении указанных предложений с целью определения единой позиции по всем обозначенным выше вопросам.

С уважением, !

**Руководитель Рабочей группы
Президиума Генерального совета
Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»
по защите прав дольщиков**



А.Г. Сидякин