

Информация о нормативно-правовых актах, принятых субъектами Российской Федерации в целях реализации мероприятий по защите прав граждан – участников долевого строительства

Как показал проведенный анализ, нормативно-правовая база по вопросам обеспечения законных прав граждан – участников долевого строительства во многом сформирована во всех субъектах Российской Федерации с обозначенной ситуацией в сфере долевого строительства.

Законодательную базу можно разделить на следующие блоки:

- региональные законы о мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, а также подзаконные акты субъектов Российской Федерации об их реализации.

Указанные правовые акты должны предусматривать перечень механизмов, применяемых для оказания мер государственной поддержки участникам долевого строительства, пострадавшим вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиками обязательств, возникающих из договоров участия в долевом строительстве, в том числе их объединений, юридическим лицам, обеспечивающим удовлетворение прав требований таких лиц, конкурсных управляющих (внешних управляющих), осуществляющим мероприятия по завершению строительства проблемных объектов;

- правовые акты, устанавливающие порядок осуществления регионального государственного строительного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (Самарская область, Камчатский край).

Так, в соответствии с постановлением Правительства Курганской области от 25 декабря 2017 г. № 478¹ разработан и принят Административный регламент исполнения Департаментом строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на территории Курганской области (вместе с «Предостережением о недопустимости нарушения обязательных требований», «Актом по результатам анализа отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с

¹ Постановление Правительства Курганской области от 25 декабря 2017 г. № 478 «Об утверждении порядка осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области».

привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации», «Заданием на проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями», «Предписанием об устранении нарушений требований законодательства», «Актом по результатам наблюдения за соблюдением застройщиком/жилищно-строительным кооперативом требований к размещению информации документов»);

- правовые акты, определяющие критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

Изменения, внесенные в аналогичные уже действующие правовые акты в период в 2017 - 2019 годов, направлены на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства и предусматривают компенсацию затрат юридического лица, оказывающего помощь пострадавшим гражданам в завершении строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию за счет предоставленного в аренду земельного участка без проведения торгов (Забайкальский, Краснодарский края);

- правовые акты, утверждающие порядок предоставления социальной выплаты пострадавшим участникам строительства на завершение строительства проблемного объекта без участия юридического лица (инвестора), реализующего масштабный инвестиционный проект, порядок поиска инвестора в целях реализации такого проекта в рамках обеспечения прав дольщиков и принятия решения об отсутствии юридического лица (инвестора) (Вологодская область);

- правовые акты, предусматривающие бесплатное предоставление в собственность отдельным категориям граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (Вологодская область);

- правовые акты об оказании бесплатной юридической помощи гражданам Российской Федерации, о материально-техническом и финансовом обеспечении оказания юридической помощи адвокатами (Вологодская область);

- правовые акты, предусматривающие создание и порядок деятельности на территориях субъектов Российской Федерации некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», а также порядок определения объема и предоставления субсидии из региональных бюджетов в виде имущественного взноса в имущество фондов;

- акты, утверждающие планы-графики («дорожные карты») в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 г. № 1063-р (далее – Распоряжение № 1063-р) и поручениями Президента Российской Федерации;

- подзаконные акты о создании межведомственных и рабочих групп по вопросам защиты прав участников долевого строительства.

Так, например, во Владимирской области в целях восстановления прав участников долевого строительства, пострадавших в результате действий недобросовестных застройщиков, необходимая нормативная правовая база была сформирована еще в 2016 году. В 2017 - 2019 годах во исполнение Распоряжения № 1063-р на территории области ежеквартально осуществлялась актуализация 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, утвержденного распоряжением Губернатора Владимирской области от 1 августа 2017 г. № 88-рг (распоряжением отраслевого департамента дополнительно установлен порядок актуализации плана-графика).

В соответствии с частью 4 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ² распоряжением Губернатора Владимирской области от 13 января 2020 г. № 1-рг утвержден план-график реализации мероприятий по восстановлению прав таких граждан, включенных в единый реестр проблемных объектов (ЕРПО), расположенных на территории региона.

Помимо закрепления способов обеспечения прав граждан – участников долевого строительства в целях обеспечения прав граждан на жилище и содействия на территории региона жилищному строительству нормы Закона Краснодарского края от 4 мая 2018 г. № 3792-КЗ «О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края» регламентируют возможность предоставления из краевого бюджета субсидии местным бюджетам муниципальных образований Краснодарского края, реализующих мероприятия по созданию условий для жилищного строительства.

² Федеральный закон 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».

На уровне регионального законодательства установлен порядок определения объемов финансирования, необходимого для завершения строительства проблемного объекта и предусмотрено финансовое обеспечение (возмещение) затрат (части затрат) юридических лиц в связи с выполнением работ, оказанием услуг по завершению строительства проблемных объектов высокой степени готовности (размер соответствующих субсидий в 2019 и 2020 годах – 500 тыс. рублей ежегодно).

Так, на 2018 – 2019 годы администрацией Липецкой области утверждены порядки предоставления субсидий на возмещение затрат на благоустройство дворовых территорий проблемных объектов долевого строительства, на возмещение затрат на технологическое присоединение проблемных объектов долевого строительства к инженерным сетям, на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на завершение строительства проблемных объектов долевого строительства на 2019 год.

В Самарской области уже в 2011 году был сформирован перечень проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан на территории Самарской области (постановление Правительства Самарской области от 13 июля 2011 г. № 329³). С целью урегулирования ситуации в долевом строительстве и восстановления прав таких граждан, проживающих на территории региона, в государственной программе Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2022 года⁴ предусмотрены соответствующие показатели.

Более полно информация о принятых регионами нормативно-правовых актах по вопросам обеспечения законных прав граждан – участников долевого строительства на примере Ямало-Ненецкого автономного округа приведена в приложении № 7.

³ Постановление Правительства Самарской области от 13 июля 2011 г. № 329 «Об утверждении перечня проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области и порядка формирования перечня проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области».

⁴ Утверждена постановлением Правительства Самарской области от 27 ноября 2013 г. № 684 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2022 года».