

Информация об имеющихся проблемах нормативного правового регулирования и предлагаемые способы и механизмы их решения

1. По ведению Единого реестра проблемных объектов (далее – ЕРПО)

Не установлены основания исключения проблемных объектов (многоквартирных домов) из ЕРПО, по которым завершена работа по восстановлению прав граждан, в том числе в случаях восстановления граждан–дольщиков через получение выплат от страховых компаний или в рамках процедуры банкротства застройщика¹.

Решение: законодательно закрепить возможность исключения проблемного объекта из ЕРПО в случае его реализации в рамках банкротства иному лицу с последующим распределением полученных денежных средств между участниками строительства.

2. Функционирование единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС)

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства», утверждены правила, устанавливающие порядок взаимодействия субъектов информации, предусматривающие, что субъекты информации осуществляют взаимодействие при использовании ими информационных ресурсов ЕИСЖС, в том числе личных кабинетов. Вместе с тем механизм реализации порядка взаимодействия не определен, что затрудняет осуществление контрольных функций в части взаимодействия с субъектами информации для надлежащей проверки достоверности документов и информации, размещаемой застройщиками в ЕИСЖС, а также для обмена соответствующей информацией².

Решение: не представлено.

3. Не приведены в соответствие нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации в связи с изменившимися законодательными нормами.

Форма плана-графика по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 г. № 1063-р не приведена в соответствие с требованиями Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

¹ Письмо Правительства Алтайского края от 29 января 2020 г. № 399.

² Письмо Правительства Московской области от 3 февраля 2020 г. № Исх-1621/04.

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»³.

Решение: Министру России необходимо подготовить соответствующий проект нормативного акта.

Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрена возможность предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами. Сложность реализации механизма предоставления в аренду без проведения торгов земельных участков состоит в отсутствии правовых актов, регламентирующих порядок выбора, определения размеров земельных участков и соразмерности вкладываемых инвестором финансовых средств.

До установления Правительством Российской Федерации порядка предоставления земельного участка в соответствии с пунктом 3¹ части 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации решение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о распоряжении земельным участком принимается по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости⁴. При этом порядок согласования указанного решения не установлен⁵.

Решение: Министру России необходимо установить порядок согласования решения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации, определить перечень представляемых документов и критерии принятия решения или отказа в принятии решения.

4. По Фондам субъекта Российской Федерации, созданным в соответствии со статьей 21¹ Федерального закона № 214-ФЗ

При наличии объектов, строительство которых осуществлялось юридическими лицами с нарушением положений Градостроительного кодекса, а застройщиками по таким объектам являются юридические лица, которыми привлекались денежные средства граждан в нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ, публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», в том числе в случае если он не является кредитором застройщика, обладает правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом. В то же время Фонд субъекта Российской Федерации, созданный в соответствии со статьей 21¹ Федерального закона № 214-ФЗ, не имеет полномочий на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом, на

³ Письмо Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики от 31 января 2020 г. № 08/15-1142.

⁴ В соответствии с пунктом 3 статьи 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. № 175-ФЗ.

⁵ Письмо Правительства Челябинской области от 30 января 2020 г. № 967.

принятие решения о целесообразности или нецелесообразности завершения строительства проблемных объектов и соответственно на выплату компенсации⁶.

Решение: Фонду субъекта Российской Федерации:

предусмотреть полномочия на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом, независимо от того имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок (в силу пункта 2 статьи 201¹ Федерального закона № 127-ФЗ);

предусмотреть право на урегулирование обязательств подобных застройщиков (завершение строительства объектов) в случае, если заключенные ими договоры не являются договорами участия в долевом строительстве в силу Федерального закона № 214-ФЗ.

5. Возможные преференции, облегчающие финансовое положение граждан-дольщиков (внесение изменений в налоговое законодательство)

Государственная пошлина по искам о признании права собственности на долю в объекте незавершенном строительством рассчитывается в соответствии со статьей 333¹⁹ Налогового кодекса Российской Федерации исходя из стоимости имущества/стоимости договора долевого участия, что составляет 20 000,00 рублей и более, что представляет для граждан – участников долевого строительства значительную неподъемную сумму⁷.

Решение: *внесение изменений в законодательство Российской Федерации (Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации ст. 333¹⁹) в части предоставления льготного порядка для уплаты государственной пошлины за подачу искового заявления о признании права собственности на долю в объекте незавершенном строительством, строительство которого должно осуществляться в рамках договора участия в долевом строительстве, однако не завершено по вине застройщика (проблемные объекты жилого строительства, по которым квартиры не переданы гражданам).*

Такие изменения могут предусматривать применение нормы, содержащейся в пункте 3 статьи 17 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», согласно которой потребители, иные истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины.

Денежные компенсации, выплачиваемые гражданам в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ в соответствии с нормами налогового законодательства освобождены от уплаты гражданами налога на доходы физических лиц. Однако реализация региональных механизмов, зачастую предлагающих такой категории граждан денежную выплату из средств регионального бюджета или из средств частных инвесторов с последующим возмещением понесенных расходов имуществом (компенсационными земельными участками) региона, от налогообложения не освобождена⁸.

Решение: *представляется целесообразным приравнять данные категории граждан в части освобождения от уплаты налога на доходы физических лиц.*

⁶ Письмо Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 29 января 2020 г. № 01-13/20736/2.

⁷ Письмо Правительства Калужской области от 28 января 2020 г. № 2-20.

⁸ Письмо Правительства Саратовской области от 30 января 2020 г. № 717-02/116.

6. Не урегулированные на законодательном уровне проблемы

Не урегулирована ситуация по восстановлению прав требований граждан через выплаты страхового возмещения по тем застройщикам, объекты незавершенного строительства которых признаны проблемными, при этом такие страховые организации ликвидированы или находятся в стадии банкротства⁹.

Решение: не представлено.

Не прописаны обязанности дольщиков, нарушенные права которых восстановлены, по совершению действий в части изменения (исключения) записи в Едином государственном реестре недвижимости о регистрации договоров участия в долевом строительстве¹⁰.

Решение: не представлено.

Отсутствие норм, предусматривающих ответственность за нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства¹¹.

Отсутствие методики проведения проверок целевого использования денежных средств¹¹.

Отсутствие механизма предотвращения затягивания сроков строительства (возможно целенаправленного). Нет эффективного механизма привлечения к ответственности лиц, виновных в неисполнении принятых обязательств¹¹.

Решение: снижение фактора риска по мере перехода на счета эскроу.

Отсутствует однозначный запрет оплаты цены ДДУ зачетными (вексельными) схемами, что позволяет привлекать денежные средства граждан в нарушении установленного порядка в наличной форме несвязанными со строительством организациями¹¹.

Отсутствует запрет на «множественные» ДДУ (включение в предмет ДДУ множество объектов)¹¹.

Решение: нормативное закрепление такого запрета.

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218 «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», постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192 не предусматривают использование механизма, позволяющего использовать комбинированный способ восстановления прав пострадавших граждан: завершение строительства объекта и выплаты возмещения гражданам –

⁹ Письмо министерства строительства Самарской области от 31 января 2020 г. № 3/771.

¹⁰ Письмо Правительства Оренбургской области от № 31 января 2020 г. № 07/167-исх.

¹¹ Письмо Правительства Красноярского края от 28 января 2020 г. № 82-280.

участникам строительства в случае принятия решения о нецелесообразности завершения строительства объекта¹².

Решение: предлагается нормативно закрепить возможность использования нескольких способов восстановления прав участников долевого строительства:

передача квартир;

выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства.

На текущий момент земельное законодательство не предусматривает возможности заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, без проведения торгов в случае, если такие земельные участки ранее уже предоставлялись собственникам расположенных на них объектов незавершенного строительства. Решение вопроса сохранения права пользования застройщиками земельными участками для достройки объектов долевого строительства возможно на основании судебного акта, либо в соответствии с процедурой, предусмотренной подпунктом 3¹ пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, на основании распоряжения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

В то же время практика предоставления земельных участков в аренду застройщикам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов долевого строительства, по указанной процедуре в муниципальных образованиях Сибири и Дальнего Востока до настоящего времени не сформирована¹³.

Решение: внести изменения в статью 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации в части установления самостоятельного случая предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов на новый срок для завершения строительства многоквартирного жилого дома арендатору земельного участка независимо от того, предоставлялся ли земельный участок по результатам торгов или арендатором уже реализовано право на заключение договора аренды для завершения строительства сроком на 3 года.

Чтобы данная мера не породила долгостроя, требуется внести ограничение в виде однократности предоставления и срока аренды земельного участка не более 5 лет.

7. Выявленная проблематика Федерального закона № 214-ФЗ

По позиции Минстроя России застройщиком в рамках Федерального закона № 214-ФЗ может выступать только одно юридическое лицо. Вместе с тем в Федеральном законе № 214-ФЗ данная норма не конкретизирована. В связи с этим у организаций, имеющих в общей долевой собственности земельные участки, которые в рамках градостроительного кодекса могут получить разрешение на строительство на двух юридических лиц, возникает правовая неопределенность¹⁴.

¹² Письмо Правительства Республики Татарстан от 18 февраля 2020 г. № 01-07-2226.

¹³ Письмо Правительство Омской области от 6 марта 2020 г. № ИСХ-20/ПР-1642/02.

¹⁴ Письмо Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики от 31 января 2020 г. № 08/15-1142.

Решение: не представлено.

Согласно статьи 23¹ Федерального закона № 214-ФЗ под проблемными объектами понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве, либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – проблемные объекты).

Участники долевого строительства таких иных объектов недвижимости, как апартаменты, гостиницы, многофункциональные центры и т.п., как правило, фактически являются инвесторами, и мероприятия по завершению строительства проблемных объектов из числа таких объектов не основаны на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав граждан¹⁵.

Решение: целесообразно установить федеральным законодательством дополнительные ограничения для включения в реестр проблемных объектов таких как апартаменты, гостиницы, многофункциональные центры и т.п. (завершение строительства которых не связано с обеспечением восстановления нарушенных жилищных прав граждан) и ограничить возможность финансирования завершения строительства таких проблемных объектов за счет бюджетных средств.

Согласно пункту 1.1 статьи 23¹ Федерального закона № 214-ФЗ формируется единый реестр проблемных объектов (далее — ЕРПО). Критерии, по которым объекты включаются в ЕРПО, требуют детализации и уточнения, так как на основании текущих критериев возможно включения в список ЕРПО расширенного списка объектов¹⁶.

Решение: детализировать критерии ЕРПО на наличие в проблемном объекте пострадавших граждан (физических лиц), в том числе участников долевого строительства, имеющих требования к застройщику по передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения (до 7 кв. м) или денежного требования.

Подпункт 2 пункта 1 статьи 201¹ Закона о банкротстве¹⁷ определяет участника строительства как «физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование».

Подпункт 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Закона о банкротстве устанавливает ограничение по площади нежилого помещения при предъявлении требования о

¹⁵ Письмо Правительства Санкт-Петербурга от 28 января 2020 г. № 01-50-272/20-0-1.

¹⁶ Письмо Правительства Республики Татарстан от 18 февраля 2020 г. № 01-07-2226.

¹⁷ Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

передаче нежилого помещения. Такое ограничение распространяется только на данный подпункт: «При этом для целей указанного в настоящем подпункте определения под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров».

Подпункт 4 пункта 1 статьи 201¹ Закона о банкротстве определяет денежное требование участника строительства как требование о возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего в том числе передачу нежилого помещения. При этом категория «нежилого помещения» не уточняется.

Таким образом, для целей определения участника строительства с требованиями о передаче нежилого помещения установлен критерий в 7 квадратных метров, для целей определения участника строительства с денежными требованиями такой критерий не установлен. Из чего следует, что кредитор с денежными требованиями, вытекающими из договора, предусматривающего передачу нежилого помещения площадью более 7 кв. м, является участником строительства. И, соответственно, его права защищаются так же, как и участников строительства по жилым помещениям, машинно-местам и нежилым помещениям площадью до 7 кв. м.

Пункт 3 статьи 201⁴ Закона о банкротстве определяет, что денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений предъявляются конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов.

Согласно статье 201¹⁵⁻¹ Закона о банкротстве к обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций.

Следовательно, учитывая тот факт, что возможно отнесение к требованиям участников строительства также денежных требований, возникших из договоров участия в долевом строительстве в отношении нежилого помещения площадью более 7 квадратных метров, то такое требование будет подлежать включению в реестр требований участников строительства. И, соответственно, при передаче новому застройщику, в том числе Фонду, созданному в соответствии со статьей 21¹ Закона о долевом строительстве, прав на объект незавершенного строительства и земельный участок под ним для целей

завершения строительства проблемного объекта, к нему также перейдут обязательства перед участниками долевого строительства по договорам, предусматривающим передачу нежилого помещения площадью более 7 квадратных метров, так как их денежные требования будут включены в реестр требований участников строительства.

Таким образом, равнозначное удовлетворение требований по нежилым помещениям площадью более 7 кв. м, которые в основном носят характер предпринимательской деятельности, противоречит принципам принятия седьмого параграфа Закона о банкротстве, которым устанавливается приоритетное удовлетворение требований по жилым помещениям, машино-местам и нежилым помещениям до 7 кв. м¹⁸.

***Решение:** конкретизировать термин «участник строительства», установленный Законом о банкротстве, и внести изменения в подпункт 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Закона о банкротстве в следующей части: «При этом для целей указанного в настоящем пункте определения под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает 7 квадратных метров».*

Введение норм по использованию специальных счетов и счетов эскроу позволило исключить нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства. Вместе с тем в Законе о банкротстве не учтена вероятность возникновения случаев продажи недобросовестными застройщиками жилых помещений участникам долевого строительства по цене ниже себестоимости его строительства, что по итогам реализации 100 % жилых (нежилых) помещений из-за недостаточности внесенных средств участниками долевого строительства может привести к остановке строительства объекта¹⁹.

***Решение:** полагаем целесообразным внести в Закон о банкротстве норму по обязанности органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, по проверке цены представляемых на регистрацию договоров участия в долевом строительстве и отказа в их регистрации в случае, если цена договора ниже себестоимости строительства объекта. Введение указанных норм позволит исключить возможность продажи жилых помещений по цене ниже себестоимости строительства объекта и возникновения в последующем проблемного объекта.*

В результате применения норм установленных частью 2 статьи 13¹ Федерального закона № 218-ФЗ и пунктом 3 статьи 59 в части погашения требований по платежам и кредиторам и погашением расходов, предусмотренных пунктом 3² статьи 201¹ Закона о банкротстве, может сложиться ситуация, при которой выделенный из бюджета субъекта Российской Федерации объем средств может оказаться недостаточным для завершения строительства

¹⁸ Письмо Правительства Республики Татарстан от 18 февраля 2020 г. № 01-07-2226.

¹⁹ Письмо Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики от 31 января 2020 г. № 08/15-1142.

проблемного объекта, что, в конечном счете, приведет к невозможности завершения строительства проблемного объекта²⁰.

Решение: не представлено.

Реализация предусмотренных механизмов финансового характера²¹ с участием Фонда возможна при условии банкротства застройщика либо при условии передачи объекта незавершенного строительства, созданным в рамках дела о банкротстве жилищно-строительным кооперативам. Вместе с тем собственными силами граждане осуществить завершение строительства объектов не в силах без оказания финансовых мер поддержки²².

Решение: внесение изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ, направленный на возможное получение выплат за счет имущества Фонда в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ, гражданами, являющимися членами жилищно-строительного кооператива, созданного вне процедуры банкротства для завершения строительства проблемных объектов.

Федеральным законом от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ²³ внесены изменения в Закон о банкротстве, согласно которым после 1 января 2019 года заключение договоров участия в долевом строительстве между конкурсным управляющим и любыми лицами, кроме Фонда, не допускается. Таким образом, механизм финансирования строительства путем приобретения у застройщика, находящегося в процедуре конкурсного производства, квартир в жилом доме средствами Волгоградского фонда жилья и ипотеки не может быть использован при достройке проблемных объектов²⁴.

Решение: Внести изменения в часть 1¹ статьи 201⁸⁻¹ Закона о банкротстве, предусматривающие возможность заключения таких договоров с фондами защиты прав граждан - участников долевого строительства субъектов Российской Федерации.

8. Правоприменительная практика

Сложилось разные подходы к формированию реестра участников строительства (одни конкурсные управляющие включают в указанный реестр как имущественные, так и денежные требования, другие только имущественные требования (требования о передаче помещений)). То есть сложилась различная правоприменительная практика положения законодательства о банкротстве застройщика²⁵.

Возможность применения к механизму защиты прав граждан (в виде неустойки) ст. 333 ГК РФ, допускающей уменьшение размера неустойки,

²⁰ Письмо Правительства Тверской области от 31 января 2020 г. № 01-09-04/687-АБ.

²¹ Предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ.

²² Письмо службы государственного строительного надзора Иркутской области от 29 января 2020 г. № 02-72-114/20.

²³ Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

²⁴ Письмо администрации Волгоградской области от 22 января 2020 г. № 03-6м/782.

²⁵ Письмо Правительства Республики Саха (Якутия) от 30 января 2020 г. № 96-П5.

интенсивно реализуемая на практике судом, нивелирует изначально заложенную в нее компенсационную цель²⁶.

Реализации постановления Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192²⁷ с учетом вступления в силу изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», не предусматривающих прохождения государственной экспертизы в отношении достраиваемых проблемных объектов, поднимает вопрос прохождения государственной экспертизы проектов, которые будут подготовлены региональным фондом, направлены в установленном порядке для прохождения государственной экспертизы, в рамках заключенных соглашений между федеральным и региональным фондами²⁸.

***Решение:** Минстрою России определить внутренним документом (приказ или иной документ) отдельный порядок прохождения государственной экспертизы достраиваемых объектов, с учетом того что прошло достаточное количество времени и объект не строился.*

9. Противоречие в законодательных актах

Плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не проводятся²⁹. При этом согласно положениям части 5 статьи 123.2 Жилищного кодекса проведение плановых проверок в отношении жилищно-строительных кооперативов (деятельность которых связана с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома), осуществляющих строительство, не отменено³⁰.

***Решение:** в целях обеспечения проведения единой государственной политики на территории Российской Федерации в части проведения плановых проверок в отношении субъектов, осуществляющих строительство с привлечением средств граждан, представляется целесообразным внести соответствующие изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации.*

²⁶ Письмо Правительства Красноярского края от 28 января 2020 г. № 82-280.

²⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 131 Федерального закона «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» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

²⁸ Письмо администрации Краснодарского края от 30 января 2020 г. № 02-07-58/20.

²⁹ В силу изменений, внесенных Федеральным законом от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ в часть 10 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

³⁰ Письмо Правительства Хабаровского края от 30 января 2020 г. № 02.2.10-976.

Информация об имеющихся проблемах организационного (включая вопросы организации взаимодействия с федеральными органами исполнительной власти и публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и предлагаемые способы и механизмы их решения

Не организовано взаимодействие специалистов публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» с субъектами Российской Федерации для оказания методической и консультативной помощи в оперативном порядке, также по указанным вопросам не закреплено ответственное лицо от Минстроя России²¹.

Решение: не представлено.

Низкая эффективность работы при проведении мероприятий, направленных на восстановление прав обманутых дольщиков, значительные сроки при предоставлении сведений о проблемных объектах, данных о пострадавших гражданах³¹.

Решение: в целях повышения эффективности работы необходимо обеспечить доступ региональных фондов в Личный кабинет Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте: наш.дом.рф.

Существуют проблемы организационного характера в процессе актуализации Единого реестра проблемных объектов. В связи с некорректной работой единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф> застройщики сталкиваются с проблемами размещения информации, в свою очередь, Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства не резервирует денежные средства на номинальном счете, что может повлечь задержку строительства и нарушение исполнения обязательств перед участниками долевого строительства³².

Решение: не представлено.

В соответствии с внесенными в Федеральный закон № 214-ФЗ изменениями от 27 июня 2019 года, введено понятие «Единый реестр проблемных объектов» на сайте: наш.дом.рф в Единой информационной системе жилищного строительства. Актуализация данных в Едином реестре проблемных объектов происходит автоматически, информация обновляется на ежедневной основе. В этой связи теряют свою актуальность утвержденные региональные планы-графики на уровне субъектов Российской Федерации²².

Решение: внесение соответствующих изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 № 1063-р.

³¹ Письмо Правительства Республики Саха (Якутия) от 30 января 2020 г. № 96-П15.

³² Письмо Правительства Ростовской области от 3 февраля 2020 г. № 8/83.

Информация об имеющихся проблемах финансового характера и предлагаемые способы, и механизмы их решения

В связи с повышенной уверенностью граждан в защищенности при использовании счетов эскроу возникает возможность вывода денежных средств граждан недобросовестными застройщиками путем заключения ДДУ (особенно «множественного») по заниженным ценам с аффилированными лицами, внесение соответствующей суммы на счета эскроу и последующая уступка прав по ДДУ гражданам по действующим рыночным или чуть завышенным ценам. Расходы гражданина по оплате уступки в данном случае могут превысить на 20 - 50% сумму денежных средств на счете эскроу, которая вернется гражданину в случае неисполнения застройщиком своих обязательств³³.

Решение: контроль со стороны кредитных организаций за обоснованностью установленной цены ДДУ при размещении денежных средств на счетах эскроу. Отказ в предоставлении проектного финансирования либо приостановки проектного финансирования в случае заключения ДДУ по необоснованно заниженным ценам.

При проведении в отношении застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, контрольных мероприятий инспекцией неоднократно выявлялись факты нецелевого использования денежных средств участников долевого строительства, а также вывода привлеченных денежных средств дольщиков на аффилированных дольщиков и подрядные организации в виде неотработанных авансовых платежей.

Информация о выявленных нарушениях неоднократно направлялась в правоохранительные органы и органы прокуратуры. В настоящее время по материалам проверок инспекции возбуждено 9 уголовных дел в сфере долевого строительства.

С целью возврата денежных средств дольщиков, необходимых для достройки проблемных объектов, Администрацией Волгоградской области неоднократно направлялись обращения в правоохранительные органы с просьбой оказать необходимое содействие.

Однако до настоящего времени денежные средства ни по одному жилому комплексу не возвращены.

Таким образом, имеется не покрываемый дефицит средств, необходимых для завершения строительства проблемных объектов³⁴.

Решение: не представлено.

Иные проблемы, выявленные при проведении мероприятий, направленных на обеспечение законных прав граждан – участников долевого строительства, и предлагаемые способы и механизмы их решения

Форму проектной декларации, установленную приказом Минстроя России от 20 декабря 2016 г. № 996/пр «Об утверждении формы проектной

³³ Письмо Правительства Красноярского края от 28 января 2020 г. № 82-280.

³⁴ Письмо администрации Волгоградской области от 22 января 2020 г. № 03-6м/782.

декларации», характеризуют сложно построенная структура, неоднозначно толкуемые требования, отсутствие официальных методик определения тех или иных параметров³⁵.

Решение: требуется доработка, исключение из декларации лишней информации, разработка методики (руководство по заполнению).

Формы отчетности застройщика, установленные приказом Минстроя России от 12 октября 2018 г. № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с 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 и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» имеют неточности и неопределенности, которые не позволяют однозначно трактовать показатели форм отчетности.

Отсутствует определение «примерного графика реализации проекта строительства». В отчетности застройщика «графиком» названа форма, которая и фактически, и согласно Федеральному закону 214-ФЗ является отчетом об исполнении примерного графика реализации проекта строительства.

Порядок ее заполнения еще более запутывает ситуацию, предусматривая корректировку графика без изменения плановых показателей, вследствие чего контролирующий орган не имеет реальной возможности, исходя из предоставляемой информации, содержащейся в отчетности отследить нарушение (отставание) примерного графика реализации проекта строительства. При этом отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на 6 и более месяцев является отдельным основанием для инициирования контролирующим органом проведения внеплановой проверки застройщика (пункт 3¹ части 11 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ)²⁵.

Решение: разработка методических указаний по заполнению формы отчетности об осуществлении деятельности, связанной с 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 и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства.

Механизм эскроу резко ограничивает возможность входа на рынок малых и средних предприятий, что сужает конкуренцию и уменьшает объемы строительства²⁵.

Решение: для застройщиков, осуществляющих строительство в малых городах и населенных пунктах, а также северных территориях предусмотреть разработку кредитных продуктов с пониженной кредитной ставкой.

³⁵Письмо Правительства Красноярского края от 28 января 2020 г. № 82-280.

Имеется практика подачи застройщиками извещений об окончании строительства в орган государственного строительного надзора в период сбора необходимой документации до фактического завершения строительных работ. Практика осуществления государственного строительного надзора, в частности по объектам долевого строительства, свидетельствует о том, что семидневного срока со дня получения извещения об окончании строительства недостаточно для полноценного проведения мероприятий, входящих в итоговую проверку (осмотр, изучение проектной и исполнительной документации).

Вместе с тем сроки проведения итоговой проверки³⁶ с момента ее назначения РД-11-04-2006 не установлены³⁷.

***Решение:** представляется целесообразным установить срок проведения итоговой проверки объекта недвижимости в федеральном нормативном правовом акте, предусмотрев возможность и основания его приостановления, продления.*

³⁶ В соответствии с п. 25 Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации РД- 11-04-2006, утвержденного приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г. № 1129 (далее - РД -11-04-2006), проверка законченного строительством объекта капитального строительства назначается должностным лицом органа государственного строительного надзора в течение 7 (семи) рабочих дней после получения извещения застройщика или технического заказчика об окончании строительства, реконструкции объекта капитального строительства (далее - итоговая проверка).

³⁷ Письмо правительства Хабаровского края от 30 января 2020 г. № 02.2.10-976.