

Рекомендации
участников публичных слушаний на тему:
«Законодательное регулирование защиты прав и интересов участников
долевого строительства»

27 июля 2017 года

Малый зал ГС-ЭК РА

14.00 ч

Рассмотрев и обсудив актуальную проблему законодательного регулирования защиты прав и интересов участников долевого строительства, заслушав выступления представителей Правительства Республики Алтай, Государственного Собрания - Эл Курултай Республики Алтай, прокуратуры Республики Алтай, органов местного самоуправления в Республике Алтай, общественных организаций Республики Алтай и граждан-участников долевого строительства, участники публичных слушаний **о т м е ч а ю т** следующее.

Одним из наиболее востребованных и распространённых способов приобретения жилья социально активных граждан Российской Федерации является участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом 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».

С 2013 года в Республике Алтай в рамках долевого строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости введено в эксплуатацию 26 жилых домов.

В настоящее время на территории Республики Алтай осуществляют строительство многоквартирных жилых домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства 5 застройщиков по строительству 6 объектов, из них 2 объекта – «проблемные». Количество граждан на «проблемном» объекте: 121. Общая сумма вложенных средств: 168 953 929 руб.

В целях защиты прав пострадавших участников Министерством регионального развития Республики Алтай проведены проверки в отношении застройщиков, а также организованы совещания по вопросам завершения строительства проблемных объектов с привлечением контрольных и надзорных органов в сфере строительства, правоохранительных органов и общественности.

В рамках нормативно-правового регулирования вопросов оказания помощи пострадавшим участникам строительства Правительством Республики Алтай был разработан проект закона Республики Алтай «О мерах по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства на территории Республики Алтай». В случае принятия проекта закона Правительством Республики Алтай возможно было оказание финансовой помощи льготным категориям граждан (пенсионеры, ветераны, инвалиды, малообеспеченные). По объекту «Многоквартирный жилой дом с административными жилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Чаптынова, 34/1» в рамках указанного проекта закона планировалось выделение денежных средств в сумме 8 432 930 рублей.

Вместе с тем на указанный законопроект было получено отрицательное заключение Министерства финансов Российской Федерации в связи с тем, что

согласно статьям 34 и 130 Бюджетного кодекса Российской Федерации высокодотационные субъекты Российской Федерации не имеют права устанавливать и исполнять расходные обязательства, не связанные с решением вопросов, отнесенных Конституцией Российской Федерации и федеральными законами к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

В связи с тем, что данный проект закона получил отрицательное заключение Министерства финансов Российской Федерации, Правительством Республики Алтай был разработан второй вариант проекта закона, в котором предусматривалась помощь пострадавшим участникам долевого строительства для компенсации затрат на завершение строительства проблемного объекта долевого строительства, путем выделения земельного участка юридическому лицу, осуществляющему или осуществившему завершение строительства проблемного объекта долевого строительства, в аренду для жилищного строительства. Данный проект закона получил отрицательное заключение Прокуратуры Республики Алтай, в связи с тем, что указанная мера компенсации не соответствует подпункту 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Для завершения строительства проблемных объектов Правительством Республики Алтай утверждена «дорожная карта», предусматривающая план-график мероприятий по данным объектам с учетом предложений граждан-участников долевого строительства.

3 июля 2017 года в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации прошли парламентские слушания на тему «Формирование эффективных законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства». Инициативой проведения данных парламентских слушаний стала необходимость решения проблем граждан, которые пострадали от действий недобросовестных застройщиков, а также в ходе рассмотрения Государственной Думой Российской Федерации проекта федерального закона № 139186-7 «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», предусматривающего создание новой гарантийной системы – государственного компенсационного фонда защиты прав участников долевого строительства.

Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин по итогам заседания Государственного Совета 17 мая 2016 года дал поручение Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации с участием Правительства Российской Федерации создать государственный фонд, который гарантировал бы безопасность вложений граждан – участников долевого строительства жилья. В целях реализации данного поручения указанным проектом федерального закона предложено создание специального государственного компенсационного фонда, который будет покрывать риски граждан в случае невыполнения застройщиками своих обязательств.

С момента принятия в первом чтении проекта федерального закона № 139186-7 «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» он претерпел существенные изменения.

21 июля 2017 г. депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации указанный проект федерального закона приняли в третьем чтении с наименованием «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».

Обсудив основные проблемы, возникающие в ходе реализации мероприятий, направленных на решение проблем обманутых дольщиков, и учитывая принятие Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 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», участники публичных слушаний **р е к о м е н д у ю т**:

1. Депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации И.И. Белекову и Р.Б. Букачакову и членам Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации Т.А. Гигель и В.В. Полетаеву:

- рассмотреть возможность выделения дополнительной финансовой помощи из федерального бюджета на завершение «проблемных» объектов долевого строительства в Республике Алтай как высокодотационного субъекта Российской Федерации, не имеющего право устанавливать и исполнять расходные обязательства, не связанные с решением вопросов, отнесенных Конституцией Российской Федерации и федеральными законами к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

- изучить вопрос о внесении изменений в федеральное законодательство в части наделения полномочиями субъектов Российской Федерации в области долевого строительства, в части установления мер поддержки гражданам – участникам долевого строительства.

2. Государственному Собранию - Эл Курултай Республики Алтай:

- рассмотреть ход реализации 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» на территории Республики Алтай в 2018 году и при необходимости внести предложения в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации по его совершенствованию;

- создать рабочую группу по контролю исполнения мероприятий плана-графика («дорожной карты»), сформированного органом исполнительной власти Республики Алтай и изучить возможность по разработке нормативного правового акта Республики Алтай, предусматривающего защиту законных прав пострадавших участников долевого строительства.

3. Правительству Республики Алтай:

- рассмотреть возможность обеспечения финансирования мероприятий, предусмотренных планом-графиком («дорожной картой») по завершению строительства проблемных объектов, расположенных на территории Республики Алтай;

- рассмотреть на заседании Правительства Республики Алтай информацию о завершении строительства проблемных объектов.

4. Муниципальному образованию «Город Горно-Алтайск»:

- принять меры, направленные на присоединение «проблемных» объектов г. Горно-Алтайска к сетям инженерно-технического обеспечения;

- рассмотреть возможность предоставления финансовой и иной помощи гражданам-участникам долевого строительства, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков.

5. Гражданам-участникам долевого строительства в Республике Алтай

- жилищно-строительному кооперативу «ЖСК 34/1» активизировать работу по сбору денежных средств в части софинансирования мероприятий по завершению строительства объекта «Многоквартирный жилой дом с административными жилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Чаптынова, 34/1».

- участникам долевого строительства по объекту «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Строителей, 2/2» предоставить предложения по завершению строительства указанного объекта с учетом механизма, предусмотренного законодательством Российской Федерации.