



ПРАВИТЕЛЬСТВО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Россия, 160000,
г. Вологда, ул. Герцена, 2

тел.: (817-2) 23-00-16, 23-00-00
эл. почта: Government@gov35.ru

факс: (817-2) 23-00-13
телетайп: 146933 Поза

23.11.2018 ИХ.01-14903/18

На № 2178/18 от 07.11.2018

Председателю Законодательного
Собрания Вологодской области

Об информации по теме
«правительственного часа»

А.Н. Луценко

Уважаемый Андрей Николаевич!

Направляю информацию по теме «правительственного часа» «О реализации закона области от 4 октября 2017 года № 4198-ОЗ «О мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области» для рассмотрения 28 ноября 2018 года на 27-й сессии Законодательного Собрания области.

Докладчиком по данному вопросу выступит заместитель Губернатора области Антон Евгеньевич Стрижов.

Приложение: на 15 л. в 1 экз.

С уважением

По поручению Губернатора области
заместитель Губернатора области,
полномочный представитель Губернатора
области и Правительства области
в Законодательном Собрании области

Э.Н. Зайнак

К.В. Самарин
(8172) 23-01-80 (доб. 1512)
Департамент строительства области

ИНФОРМАЦИЯ

по теме «правительственного часа»

«О реализации закона области от 4 октября 2017 года № 4198-ОЗ «О мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области» в Законодательном Собрании области, запланированного к проведению на 28 ноября 2018 года на 27 сессии Законодательного Собрания области

По состоянию на 22 ноября 2018 года в реестре пострадавших граждан (далее – реестр), формируемом в соответствии с приказом Минстроя России от 12.08.2016 № 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», на территории Вологодской области учтено 12 объектов и 333 пострадавших гражданина.

29 июня 2018 года в связи с предоставлением гражданам квартир в новом доме инвестором в рамках реализации закона области от 4 октября 2017 года № 4198-ОЗ «О мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области» (далее – Закон области) из реестра исключены 12 пострадавших граждан по 2 проблемным объектам:

- многоквартирный дом по ул. Первомайской, 24А в г. Череповце (всего по объекту было заключено 11 договоров);
- 10-этажный дом по ул. Раахе, 10 в г. Череповце (по объекту был учтен 1 пострадавший гражданин).

Также в 2018 году введен в эксплуатацию 75-квартирный 7-этажный дом по ул. Васильевская в г. Череповце застройщика ООО «Офисстрой», 1 участник строительства исключен из реестра пострадавших граждан.

Из общего количества граждан (333), включенных в реестр, 174 приняли участие в строительстве 5 домов застройщика ООО «Строительное управление – 13» в Вологодском и Шекснинском районах, в отношении которого арбитражным судом 18 декабря 2017 года введено внешнее управление сроком до 4 февраля 2019 года.

В сложившейся ситуации Правительством области принимаются меры по разрешению вопросов пострадавших граждан.

В администрации Вологодского и Шекснинского районов созданы рабочие группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов, в заседаниях которых принимают участие инициативные группы дольщиков, представители прокуратуры, органов внутренних дел, Росреестра. В соответствии с распоряжением Губернатора

области от 29 января 2018 года № 272-р создана Межведомственная комиссия Правительства области по вопросам государственной поддержки и содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных жилых домов и чьи права нарушены.

В рамках исполнения пункта 2 распоряжения Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р постановлением Правительства Вологодской области от 31 июля 2017 года № 694 утвержден 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, на территории Вологодской области (далее – план - график).

Постановлением Правительства Вологодской области от 6 ноября 2018 года № 1000 план - график утвержден в новой редакции.

Во исполнение Закона области Правительством области были приняты следующие нормативные правовые акты:

постановление Правительства области от 19 декабря 2017 года № 1125 «О реализации закона области от 4 октября 2017 года № 4198-ОЗ «О мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области» (органами исполнительной государственной власти, уполномоченными по реализации вышеуказанного закона области, были определены Департамент строительства области, Департамент экономического развития области, Департамент имущественных отношений области, Департамент топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования области, а также органы местного самоуправления);

постановление Правительства области от 25.12.2017 № 1188 «Об утверждении Порядка проведения оценки и подготовки заключения, в которое включаются сведения о степени строительной готовности проблемного объекта, наличии (отсутствии) жилых помещений, в отношении которых отсутствуют договоры участия в долевом строительстве проблемного объекта, и расчет стоимости завершения строительства проблемного объекта»;

постановление Правительства области от 29.12.2017 № 1205 «Об утверждении Порядка предоставления социальной выплаты пострадавшим участникам строительства на завершение строительства проблемного объекта без участия юридического лица (инвестора), реализующего масштабный инвестиционный проект»;

постановление Правительства области от 29.12.2017 № 1206 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий местным бюджетам на обеспечение технологического подключения (присоединения) проблемного объекта к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и о внесении изменения в постановление правительства Вологодской области от 25 сентября 2017 года № 858»;

постановление Правительства области от 29.12.2017 № 1208 «О внесении изменений в постановление Правительства области от 24 августа 2015 года № 703»;

постановление Правительства области от 29.12.2017 № 1209 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий юридическому лицу (инвестору), реализующему масштабный инвестиционный проект, на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в кредитных организациях на цели завершения строительства проблемного объекта и (или) приобретение жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве и (или) выплаты пострадавшим участникам строительства денежной компенсации»;

постановление Правительства области от 29.12.2017 № 1207 «Об утверждении Порядка поиска юридического лица (инвестора) в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в рамках обеспечения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и принятия решения об отсутствии юридического лица (инвестора)»;

постановление Правительства области от 12.03.2018 № 231 «Об утверждении Порядка предоставления социальной выплаты пострадавшим участникам строительства в случае реализации проблемного объекта в деле о банкротстве застройщика»;

постановление Правительства области от 21.09.2018 № 845 «Об утверждении Правил предоставления субсидий местным бюджетам для технологического подключения (присоединения) к системам коммунальной инфраструктуры объектов капитального строительства юридического лица (инвестора) и о внесении изменения в постановление правительства Вологодской области от 25 сентября 2017 года № 858»;

постановление Правительства области от 15.10.2018 № 914 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий местным бюджетам для благоустройства прилегающей территории проблемного объекта и о внесении изменения в постановление Правительства Вологодской области от 25 сентября 2017 года № 858».

11 июля 2018 года в Закон области были внесены изменения с расширением перечня мер государственной поддержки. В связи с изменениями, принятыми на федеральном уровне, земельный участок инвестору теперь можно выделить напрямую по распоряжению Губернатора области, согласованному с Минстроем России. Также инвестор сможет получить сразу несколько земельных участков, а не один, как это предусматривалось ранее. Введены две дополнительные субсидии для инвесторов: на благоустройство территории проблемного объекта и на техническое подключение к коммунальной инфраструктуре объектов инвестора, которая будет предоставлена инвестору после предоставления квартир обманутым гражданам. Данные меры позволят привлечь потенциальных инвесторов, заинтересованных в решении вопросов граждан – пострадавших участников строительства проблемных объектов, и в конечном

итоге решить проблему пострадавших участников строительства на территории области.

Департаментом строительства области было организовано проведение оценки степени строительной готовности и расчетов стоимости завершения строительства проблемных объектов.

В дополнение к 3 проблемным объектам, по которым были восстановлены права пострадавших граждан в 2018 году, ожидается обеспечение жильем еще по 4 из 12 объектов (дом по ул.Труда, 1б и 2 в пос.Шексна Шекснинского района, дом по ул.Старое шоссе, 5 в г.Вологде, дом по ул.К.Маркса в г. Белозерске и дом по ул.Майская, 6 в пос.Кувшиново Вологодского района), из реестра пострадавших граждан до конца года планируется исключить 18 участников строительства.

ОТВЕТЫ

на вопросы и предложения по теме «правительственного часа»
«О реализации закона области от 4 октября 2017 года № 4198-ОЗ «О мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области»
в Законодательном Собрании области, запланированного к проведению на 28 ноября 2018 года на 27 сессии Законодательного Собрания области

1. Какие недостроенные объекты до сих пор остаются без привлечения инвесторов? Как будут решаться проблемы по указанным объектам?

В настоящее время на территории области признаны проблемными 12 объектов, практически по всем из них найдены инвесторы в рамках применения положений закона области от 4 октября 2017 года № 4198-ОЗ «О мерах государственной поддержки и (или) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области» (далее – закон области № 4198-ОЗ), за исключением:

322-квартирного 10-этажного жилого дома по ул. Гагарина, 72 в г. Вологде застройщика ООО «Стройиндустрия» (в реестр включено 27 пострадавших граждан);

110-квартирного 5-этажного жилого дома на ул. Труда, д. 3 в п. Шексна застройщика ООО «СУ-13» (22 пострадавших гражданина в реестре);

многоквартирного жилого комплекса (2 и 3 очереди) на ул. Любецкая в г. Череповце застройщика ООО «ГК «Монолитстрой» (75 пострадавших гражданина в реестре).

По данным объектам весь 2018 год уполномоченными органами ведется работа по привлечению и поиску инвесторов в рамках применения положений закона области № 4198-ОЗ. 1 ноября 2018 года на сайтах уполномоченных органов повторно размещены объявления о поиске инвесторов со сроком приема предложений до 30 ноября 2018 года. Департаментом строительства области ведется активная работа со строительными организациями, которые потенциально могут быть заинтересованы в обеспечении жилищных прав пострадавших граждан. Так по итогам переговоров в настоящее время по двум проблемным объектам на ул. Труда, д. 3 в п. Шексна и на ул. Любецкая в г. Череповце потенциальные инвесторы предварительно определились. С учетом массовых выплат «Страховой компанией «РЕСПЕКТ» денежных средств участникам строительства дома по ул. Гагарина, 72 в г. Вологде, срок решения проблемы восстановления прав 27 граждан, у которых страховка отсутствует, целесообразно перенести на более поздний период.

Все вопросы пострадавших участников строительства на территории области решаются с применением мер государственной поддержки в рамках положений закона области № 4198-ОЗ.

2. Имеются ли проблемные объекты, строительство которых близится к завершению или завершено? Сколько дольщиков смогут вселиться в свои квартиры в ближайшее время в таких домах?

За истекший период 2018 года на территории области были восстановлены права 164 участников долевого строительства 4 проблемных домов, а именно:

- в Вологодском муниципальном районе - дом на ул. Сосновая, 2 в пос. Кувшиново – было заключено 80 договоров участия в долевом строительстве с гражданами (59 граждан в реестре);

- в г. Череповце - дом по ул. Васильевская - было заключено 72 договора участия в долевом строительстве с гражданами (1 гражданин был включен в реестр);

- в г. Череповце – дом по ул. Первомайской, 24а – заключено 11 договоров участия в долевом строительстве с гражданами (11 граждан в реестре);

- в г. Череповце - дом по ул. Раахе, 10 – был заключен 1 договор участия в долевом строительстве с гражданином (1 гражданин в реестре).

С учетом проводимой работы в 2018 году также запланировано решение вопросов еще по 4 проблемным объектам: ул. Старое шоссе, 5 в г. Вологде, ул. Труда, 1б, 2 в пос. Шексна, ул. Майская, д. 6 в пос. Кувшиново и ул. К.Маркса, д. 12 в г. Белозерске, по которым будут восстановлены права еще 33 граждан. Все 4 проблемных объекта в крайне низкой степени строительной готовности, и их достройка нецелесообразна. Восстановление прав пострадавших граждан будет осуществлено определенными в рамках Инвестиционного Совета при Губернаторе области инвесторами до конца 2018 года путем предоставления им квартир в других домах и выплаты денежной компенсации.

С учетом осуществления запланированных мероприятий в 2018 году количество проблемных объектов к 1 января 2019 года с 12 снизится до 8, количество граждан, включенных в реестр, - до 312.

3. Какой на сегодняшний день статус лиц, заключивших договоры долевого участия с ООО «Стройиндустрия»? Включены ли они в реестр обманутых дольщиков?

Застройщиком ООО «Стройиндустрия» привлекались денежные средства граждан по строительству 2 домов, а именно на строительство дома по ул. Гагарина, 72 и дома по ул. Пугачева, 48 в г. Вологде. Ответственность застройщика по передаче квартир в доме на ул. Гагарина, 72 застрахована по 270 договорам участия в долевом строительстве, по 33 договорам ответственность не застрахована. По дому на ул. Пугачева, 50 единственный договор участия в долевом строительстве с гражданином расторгнут. В реестре пострадавших граждан учтено только 27 участников строительства дома по ул. Гагарина, 72, в отношении которых ответственность застройщика за неисполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве не застрахована.

По дому на ул. Пугачева, 48 ответственность застрахована по всем заключенным договорам участия в долевом строительстве, участники строительства пострадавшими гражданами не являются.

Ввиду того, что в связи с введением в отношении застройщика одной из процедур банкротства, а именно конкурсного производства по застрахованным договорам долевого участия, наступил страховой случай. Таким образом,

граждане вправе обратиться в «Страховую компанию «РЕСПЕКТ» за страховой выплатой, то есть у 318 граждан их права должны быть обеспечены страховой компанией.

4. Сколько дольщиков получили страховую сумму по договору страхования гражданской ответственности ООО «Стройиндустрия»?

С 15 августа 2018 года в областном суде принимаются постановления по обжалованным решениям Вологодского городского суда о взыскании с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» денежных средств по договорам страхования. В настоящее время уже удовлетворено более 240 исков, и решения о взыскании денежных средств в пользу граждан вступают в законную силу. Уже 59 граждан получили страховые выплаты в ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» на сумму более 85 млн.руб., что свидетельствует о положительной тенденции к сокращению числа пострадавших граждан.

5. Каким образом будет завершаться строительство проблемных объектов ООО «Стройиндустрия»?

Вопросы пострадавших 27 участников строительства дома по ул. Гагарина. 72 в г. Вологде, в отношении которых ответственность застройщика за неисполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве не застрахована, будут решаться в соответствии с законом области. В целях поиска инвестора на сайте Департамента строительства области ежемесячно размещаются объявления о поиске инвестора. Очередное объявление о поиске инвестора в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта по восстановлению прав участников строительства данного дома размещено на сайте Департамента строительства области 1 ноября 2018 года. Срок приема заявок до 30 ноября 2018 года. Сроком решения вопросов пострадавших участников строительства дома по ул. Гагарина в плане-графике («дорожной карте»), утвержденном постановлением Правительства области от 6 ноября 2018 года № 1000, определен 4 квартал 2019 года. Как уже было озвучено ранее, несмотря на активную работу, проводимую Правительством области, потенциальный инвестор по данному объекту, к сожалению, пока не подобран. Ввиду того, что по данному объекту требуется обеспечить только 27 граждан, экономически наиболее целесообразно обеспечить их права способом предоставления квартир в другом доме либо посредством выплаты им денежной компенсации инвестором с последующей компенсацией ему понесенных им затрат. Достройка данного объекта оценена в более чем 303 млн. руб. и представляется экономически нецелесообразной.

Поскольку отсутствуют основания для признания участников строительства дома по ул. Пугачева, 48 пострадавшими по причине наличия действующих договоров страхования ответственности застройщика за неисполнение обязательств, завершение строительства дома в рамках закона области осуществляться не будет.

Судьба незавершенных строительством объектов застройщика ООО «Стройиндустрия» будет решаться в процедуре банкротства.

6. Сколько проблемных объектов было включено в реестр по состоянию на 01.10.2017 (в разрезе муниципальных образований и МКД). Указать застройщика, количество дольщиков, сколько денежных средств требуется на достройку.

По состоянию на 1 октября 2017 года в реестре пострадавших граждан было учтено 16 объектов и 286 пострадавших граждан, в том числе:

В г. Череповце в качестве проблемных были учтены следующие объекты:

1) многоквартирный дом застройщика ООО «Амжилстрой» на ул.Первомайской, 24а (11 пострадавших граждан);

2) многоквартирный дом застройщика ООО «ВолСпецСМУ» на ул.Раахе (1 пострадавший гражданин);

3) многоквартирный дом застройщика ООО «ГК «Монолитстрой» на ул.Любецкая (28 пострадавших граждан);

4) многоквартирный дом застройщика ООО «Офисстрой» на ул.Васильевская (1 пострадавший гражданин).

В г. Вологде в качестве проблемного объекта был учтен один объект:

5) многоквартирный дом на ул. Старое шоссе застройщика ООО «СУ-210» (1 пострадавший гражданин).

В Вологодском муниципальном районе в качестве проблемных были учтены следующие объекты:

6) многоквартирный дом на ул.Радужная, 4 в дер.Алексино застройщика ООО «ТеплоДом. СУ- 4» (20 пострадавших граждан);

7) многоквартирный дом по пер. Алых роз в дер.Алексино застройщика ООО «Строительное управление - 1» (5 пострадавших граждан);

8) многоквартирный дом на ул.Сосновая, 6/8 в пос.Кувшиново застройщика ООО «СУ- 13» (113 пострадавших граждан);

9) многоквартирный дом на ул.Сосновая, 2 в пос.Кувшиново застройщика ООО «Новый Дом» (59 пострадавших граждан);

10) многоквартирный дом на ул.Октябрьская, 2 (1 пострадавший гражданин);

11) многоквартирный дом на ул.Октябрьская, 10 (3 пострадавших гражданина) в д.Марфино застройщика ООО «СКК «Стройальянс».

В Шекнинском муниципальном районе в качестве проблемных были учтены 4 многоквартирных дома застройщика ООО «СУ-13»:

12) многоквартирный дом по ул. Труда, 1а в пос. Шексна (20 пострадавших граждан),

13) многоквартирный дом по ул. Труда, 3 в пос. Шексна (13 пострадавших граждан),

14) многоквартирный дом по ул. Труда, 16 в пос. Шексна (4 пострадавших гражданина),

15) многоквартирный дом по ул. Труда, 2 в пос. Шексна (3 пострадавших гражданина).

В Белозерском районе в качестве проблемного объекта был учтен:

16) многоквартирный дом на ул.К.Маркса,12 застройщика ООО «Белозерский строитель» (3 пострадавших гражданина).

Количество средств, требующихся на завершение строительства в 2017 году, не просчитывалось.

7. Сколько проблемных объектов было включено в реестр по состоянию на 01.10.2018 (в разрезе муниципальных образований и МКД).

Указать застройщика, количество дольщиков, сколько денежных средств требуется на достройку.

По состоянию на 1 ноября 2018 года 4 дома застройщиков ООО «Амжилстрой» на ул. Первомайской, 24а, ООО «ВолСпецСМУ» на ул. Раахе, ООО «Офисстрой» на ул. Васильевская в г. Череповце, ООО «Новый Дом» на ул. Сосновая, 2 в пос. Кувшиново из реестра пострадавших граждан исключены в связи с решением вопросов граждан.

Вместе с тем, в реестр включены 2 проблемных объекта:

многоквартирный жилой дом по ул. Гагарина, 72 в г. Вологде застройщика ООО «Стройиндустрия» (27 пострадавших граждан в реестре), строительство приостановлено в марте 2017 года,

многоквартирный жилой дом по ул. Майская, д. 6 в пос. Кувшиново Вологодского муниципального района застройщика ООО «Берег» (6 пострадавших граждан в реестре), в 2015 году забита часть свай, строительство не начиналось.

ГКУ ВО «Служба единого заказчика» проведена оценка стоимости завершения строительства в ценах 3 квартала 2017 года следующих объектов:

многоквартирный жилой дом по ул. Гагарина, 72 застройщика ООО «Стройиндустрия» в г. Вологде - 308 894,784 тыс.руб.;

многоквартирный дом на ул. Радужная, 4 в дер. Алексино застройщика ООО «ТеплоДом. СУ- 4» - 60 562,29 тыс.руб.;

многоквартирный дом по пер. Алых роз в дер. Алексино застройщика ООО «Строительное управление - 1» - 58 122,517 тыс.руб.;

многоквартирный дом на ул. Сосновая, 6/8 в пос. Кувшиново застройщика ООО «СУ- 13» 281 569,84 тыс.руб.;

многоквартирный дом на ул. Октябрьская, 10 в д. Марфино застройщика ООО «СКК «Стройальянс» – 28 367,61 тыс.руб.;

многоквартирный дом по ул. Труда, 1а в пос. Шексна застройщика ООО «СУ-13» - 72 436,58 тыс.руб.;

многоквартирный дом по ул. Труда, 3 в пос. Шексна застройщика ООО «СУ-13» - 136 282,16 тыс.руб.

Общая стоимость достройки вышеперечисленных объектов по заключениям учреждения составляет 946 246 тыс. руб.

Стоимость завершения строительства домов по ул. Труда, 1б и 2 в пос. Шексна, дома по ул. Старое шоссе, 5 в г. Вологде, дома по ул. Октябрьская, 2 в д. Марфино и дома по ул. Майская, 6 в пос. Кувшиново не определена, поскольку степень строительной готовности данных объектов очень низкая и достройка их нецелесообразна.

Стоимость завершения строительства многоквартирного дома застройщика ООО «ГК «Монолитстрой» на ул. Любецкая в г. Череповце уточняется.

8. Какие проблемные объекты достроены, какие достраиваются. Указать кто достраивает, какие меры государственной поддержки применялись к лицу, завершающему строительство, срок завершения строительства.

С учетом принимаемых органами исполнительной власти мер в рамках реализации плана-графика и положений закона области в 2018 году

восстановлены права 164 участников долевого строительства (72 из которых были включены в реестр) 4 проблемных домов, а именно:

многоэтажный жилой дом по ул. Васильевская в г. Череповце, застройщик ООО «Офисстрой» (1 гражданин), объект достроен застройщиком самостоятельно;

многоквартирный дом по ул. Сосновая, д.2 в п.Кувшиново, Вологодский район, Вологодская область (59 граждан), объект достроен новым подрядчиком ООО «Восток-Строй» с дополнительным финансированием участниками долевого строительства;

многоквартирный дом по ул. Раахе,10 в г. Череповце (11 граждан), участники строительства обеспечены жильем инвестором ООО «Реал-СВ», которому предоставлен в аренду земельный участок в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта;

многоквартирный дом по ул. Первомайская, 24а г. Череповец (1 гражданин), участник строительства также обеспечен жильем инвестором ООО «Реал-СВ», которому предоставлен в аренду земельный участок в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта.

9. Как будет решаться вопрос по обеспечению жилищных прав граждан в каждом проблемном объекте?

Для решения проблем пострадавших граждан постановлением Правительства области от 31 июля 2017 года № 694 утвержден 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, на территории Вологодской области. Постановлением Правительства области от 6 ноября 2018 года № 1000 план-график утвержден в новой редакции. В плане-графике расписаны мероприятия по решению проблем граждан в каждом проблемном объекте с указанием сроков проведения и ответственных исполнителей, определены сроки окончательного решения вопросов граждан по всем 12 объектам.

10. Сколько денежных средств будет заложено в областном бюджете на 2019 год на:

предоставление субсидий местным бюджетам для технологического подключения (присоединения) к системам коммунальной инфраструктуры объектов капитального строительства юридического лица (инвестора) в пределах средств;

предоставление субсидий местным бюджетам для благоустройства прилегающей территории проблемного объекта;

предоставление субсидий местным бюджетам для технологического подключения (присоединения) проблемного объекта к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В настоящее время в проекте областного бюджета на 2019 год заложено:
на технологическое присоединение проблемных объектов и объектов Инвестора – 20 631,1 тыс.руб.;
на благоустройство – 39 996,8 тыс.руб.;
ИТОГО: 60 627,9 тыс.руб.

В настоящее время почти на все проблемные объекты инвесторы подобраны и утверждены Инвестиционным советом при Губернаторе области, но по некоторым из них инвесторы не до конца прошли предусмотренную процедуру согласования и утверждения. По завершению всех этих мероприятий в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов с подобранными и утвержденными инвесторами будут заключены соглашения о взаимодействии при реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих обеспечение прав пострадавших участников строительства, которыми будут определены способы, условия и размер оказываемых мер государственной поддержки.

После подписания данных соглашений Департаментом строительства области будет произведен дополнительный расчет потребности в средствах областного бюджета, которая будет заявлена при формировании поправок в бюджет области в 2019 году.

11. Сколько незавершенных объектов (МКД) могут оказаться проблемными в ближайшие 6 мес. (в разрезе муниципальных образований и МКД). Указать застройщиков, количество дольщиков.

На территории г. Череповца, г. Вологды и Вологодского района в настоящее время имеются 14 потенциально проблемных объектов в связи с нарушением застройщиками сроков передачи квартир гражданам, а именно:

в г. Вологде 3 объекта (42 договора участия в долевом строительстве):

1) многоквартирный дом застройщика ООО «ЭСВКОМ» на ул. Мелиораторов (16 договоров участия в долевом строительстве);

2) многоквартирный дом застройщика ООО «Малозтажка 35» на ул. Евковской, 2б (17 договоров участия в долевом строительстве);

3) многоквартирный дом застройщика ООО «Малозтажка 035» на ул. Костромской, 16а (9 договоров участия в долевом строительстве).

в г. Череповце 8 объектов (469 договоров участия в долевом строительстве):

4) многоквартирный дом на ул. Дзержинского, 22а (72 договора участия в долевом строительстве) застройщика ООО «Наш Дом-35»

5) многоквартирный дом и на ул. Советский проспект (43 договора участия в долевом строительстве) застройщика ООО «Наш Дом-35»;

6) многоквартирный дом на ул. Октябрьский проспект (67 договоров участия в долевом строительстве) застройщика ООО «СИК «XXI ВЕК»

7) многоквартирный дом на ул. К.Маркса (98 договоров участия в долевом строительстве) застройщика ООО «СИК «XXI ВЕК»;

8) многоквартирный дом застройщика ООО «Соло-Строй» на ул. Городецкой (39 договоров участия в долевом строительстве);

9) многоквартирный дом застройщика НО «Фонд ипотечного жилищного кредитования Вологодской области» в 106 мкр. (6 договоров участия в долевом строительстве);

10) многоквартирный дом застройщика ООО «РегионСпецСтрой» на ул. Октябрьский проспект, 78а (18 договоров участия в долевом строительстве);

11) многоквартирный дом застройщика ООО «СИК «Монолитстрой» на ул. Любецкой (127 договоров участия в долевом строительстве).

и 3 объекта в Вологодском районе (76 договоров участия в долевом строительстве),

12) многоквартирный дом № 7 в д. Маурино застройщика ООО «Строительное управление – 35»,

13) многоквартирные дома № 8 в д. Маурино застройщика ООО «Строительное управление – 35»,

14) 10) многоквартирные дома № 9 в д. Маурино застройщика ООО «Строительное управление – 35».

12. Какие меры принимаются Правительством области и органами местного самоуправления для недопущения появления новых проблемных объектов.

С целью исключения возможности возникновения в будущем проблемных объектов осуществляется профилактическая работа с застройщиками, которым при выявлении нарушений законодательства о долевом строительстве Департаментом строительства области выносятся представления об устранении причин и условий, в результате которых допущены нарушения. При выдаче заключений о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям детально изучаются представленные документы. Проводится регулярный мониторинг состояния строительства объектов с привлечением денежных средств участников строительства по договорам долевого участия, в Департаменте строительства области ежемесячно проводятся совещания с представителями органов местного самоуправления по месту нахождения таких объектов с обменом информацией и выработке дополнительных профилактических мер при необходимости.

13. Как осуществляется контроль за застройщиками.

В рамках компетенции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости Департаментом строительства области за 10 месяцев 2018 года был произведен анализ 145 ежеквартальных отчетов застройщиков и 102 проектных деклараций. Проведены 242 документарные проверки и 4 выездные проверки, по результатам которых застройщикам вынесено 216 предписаний, составлено 157 протокола. По рассмотренным 75 делам об административных правонарушениях наложено 122 взыскания, из них 16 предупреждений и 106 штрафов на сумму 9 млн. 179 тыс.руб.

Кроме того в 2018 году по заявлениям Департамента строительства области Арбитражным судом Вологодской области в связи с несоблюдением застройщиками сроков передачи квартир гражданам была приостановлена на 6 месяцев деятельность по привлечению денежных средств граждан застройщиками ООО «СИК «XXI ВЕК», ООО «СУ-35» и ООО «Малозтажка-35». По тем же основаниям подано заявление о приостановлении на 6 месяцев деятельности застройщиком ООО «Наш Дом-35» в Арбитражный суд города Москвы, дело рассматривается.

В целях обеспечения открытости и доступности деятельности застройщиков и контролирующих органов Минстроем России создана единая информационная система жилищного строительства, в которой застройщики и контролирующие органы обязаны размещать информацию о своей деятельности, предусмотренную действующим законодательством. Создание данной системы является

дополнительным инструментом в предотвращении появления новых проблемных объектов в сфере долевого строительства. Департаментом строительства области регулярно отслеживаются размещаемые застройщиками сведения.

14. В отношении каких застройщиков проблемных объектов возбуждены уголовные дела, имеются ли судебные решения.

По информации прокуратуры области возбуждены и расследуются уголовные дела в связи с хищением денежных средств участников долевого строительства отношении руководителей застройщиков ООО «Амжилстрой», ООО «ТеплоДомЖилстрой», ООО «ТеплоДом. СУ- 4», ООО «Строительное управление – 1», ООО «Новый Дом», ООО «СУ-13», ООО «Белозерский строитель», ООО «Берег», ООО «Малоэтажка 35», ООО «ЭСВКОМ», ООО «СКК «СтройАльянс». Были осуждены за хищение денежных средств граждан руководители застройщиков ООО «Управление капитального строительства» и ООО «СУ-210».

15. Сколько строится МКД, в которых участники долевого строительства, в случае нарушения их прав, не попадут под действие областного закона.

На настоящий момент в области 86 застройщиков осуществляют строительство 164 многоквартирных домов с привлечением денежных средств по договорам участия в долевом строительстве. После 21 октября 2017 года застройщики обязаны перед заключением первого договора участия в долевом строительстве оплачивать взносы в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. Таким образом, участники строительства домов, строительство которых начато после указанной даты (на текущую дату 54 многоквартирных дома), не попадут под действие областного закона в случае нарушения их прав. Участники строительства домов, по которым ответственность застройщика застрахована или имеется поручительство банка, также не подпадут под действие областного закона в случае нарушения их прав за исключением случаев прекращения деятельности (банкротства, отзыва лицензии) страховой компании или банка.

16. Какая ответственность возложена на муниципалитеты за строительство на выделенных земельных участках жилых домов? Анализируется ли муниципалитетами бизнес-история, финансовое состояние, отзывы потенциальных застройщиков?

Муниципалитеты в рамках предоставленных градостроительным законодательством полномочий выдают разрешение на строительство и ввод многоквартирных домов в эксплуатацию. Ответственность за строительство на выделенных земельных участках жилых домов на органы местного самоуправления действующим законодательством прямо не возложена.

17. Предлагаем рассмотреть возможность внесения изменений в закон от 4 октября 2017 года № 4198-ОЗ, предусматривающих:

- четкие сроки формирования земельных участков, предоставляемых инвестору;

- четкие сроки нахождения инвестора для достройки проблемного объекта;

- ответственность правительства области в случае ненахождения инвестора для достройки проблемного объекта;

- достройку проблемного объекта за счет средств областного бюджета в случае ненахождения инвестора.

Вопросы, связанные с образованием земельных участков и постановкой их на кадастровый учет, регулируются земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и не регулируются законодательством субъектов Российской Федерации. Сроки и порядок поиска инвесторов четко определены в постановлении Правительства области от 29 декабря 2017 года № 1207 «Об утверждении Порядка поиска юридического лица (инвестора) в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в рамках обеспечения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и принятия решения об отсутствии юридического лица (инвестора)». Вопросы, связанные с предоставлением мер государственной поддержки и содействия инвесторам наряду с законом области, определяются в условиях соглашений по реализации масштабных инвестиционных проектов, заключаемых между инвестором, уполномоченными на реализацию закона области, органами исполнительной государственной власти и органами местного самоуправления.

Вместе с тем, каждая ситуация с проблемным объектом индивидуальна и часто не находится под прямым влиянием Правительства области и органов исполнительной власти области, как это имеет место при банкротстве застройщика. Многое зависит от решений самих участников строительства и способности их вместе решать общую проблему. Варианты завершения строительства проблемного объекта за счет средств областного бюджета или компенсации из бюджета гражданам вложенных средств прорабатываются.

18. Принимаемые Правительством области меры по обеспечению прав обманутых дольщиков, вложивших средства в объекты незавершенного строительства области.

Для решения проблем пострадавших граждан постановлением Правительства области от 31 июля 2017 года № 694 утвержден 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, на территории Вологодской области. Постановлением Правительства области от 6 ноября 2018 года № 1000 план-график утвержден в новой редакции. В плане-графике расписаны мероприятия по решению проблем граждан в каждом проблемном объекте с указанием сроков проведения и ответственных исполнителей, определены сроки окончательного решения вопросов граждан по всем 12 объектам. Исполнение плана-графика находится на особом контроле Правительства области и прокуратуры области. Принимаются меры по сокращению сроков обеспечения прав пострадавших участников строительства, по подавляющему большинству проблемных объектов найдены инвесторы.

По инициативе Губернатора области Законодательным Собранием области 11 июля 2018 года в закон области № 4198-ОЗ были внесены изменения. Был расширен перечень мер государственной поддержки. Во-первых, в связи с изменениями, принятыми на федеральном уровне, земельный участок инвестору теперь можно выделить напрямую по распоряжению Губернатора,

согласованному с Минстроем России. Во-вторых, инвестор сможет получить сразу несколько земельных участков, а не один, как это предусматривалось ранее. Введены две дополнительные субсидии для инвесторов: на благоустройство территории проблемного объекта и на техническое подключение к коммунальной инфраструктуре объектов инвестора, данная мера поддержки будет действовать только после обеспечения квартирами обманутых граждан. Указанные меры позволили привлечь инвесторов, заинтересованных в решении вопросов граждан – пострадавших участников строительства проблемных объектов.

19. Профилактика вероятности банкротства застройщиков в регионе и меры недопущения повторных ситуаций.

С целью исключения возможности возникновения в будущем банкротства застройщиков и появления новых проблемных объектов осуществляется профилактическая работа с застройщиками. Департаментом строительства области выносятся представления об устранении причин и условий, в результате которых допущены нарушения. При выдаче заключений о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям детально изучаются представленные документы. Проводится регулярный мониторинг хода строительства объектов с привлечением денежных средств участников строительства по договорам долевого участия, в Департаменте строительства области ежемесячно проводятся совещания с представителями органов местного самоуправления по месту нахождения таких объектов с обменом информацией и выработке дополнительных профилактических мер.

Создание единой информационной системы жилищного строительства, введение счетов эскроу, замена в 2019 году долевого строительства на проектное финансирование являются комплексными мерами, направленными на недопущение случаев банкротства застройщиков и исключение появления пострадавших участников строительства.