



КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

п.л. Советская, 2, г. Кострома, 156000 т. (4942) 31-62-52, ф. (4942) 31-21-73 <http://www.kosoblduma.ru>, E-Mail: Info@kosoblduma.ru

29 ноября 2018 года

г. Кострома

Рекомендации

«круглого стола» на тему: «Проблемы правового регулирования строительства многоквартирных домов на территории Костромской области инвесторами, взявшими на себя обязательства по завершению строительства и сдаче проблемных объектов в эксплуатацию»

Участники «круглого стола» - Депутаты Костромской областной Думы, представители органов исполнительной власти Костромской области, представители строительных организаций, саморегулируемых организаций, представители общественных организаций, обсудив тему «Проблемы правового регулирования строительства многоквартирных домов на территории Костромской области инвесторами, взявшими на себя обязательства по завершению строительства и сдаче проблемных объектов в эксплуатацию», отмечают следующее:

В период перехода к новому правовому регулированию финансирования жилищного строительства многоквартирных домов, остается неразрешенной проблема «обманутых дольщиков».

В настоящее время на территории Костромской области количество организаций, привлекающих денежные средства для долевого строительства, составляет 67 организаций, количество строящихся объектов составляет 185 единиц, количество привлеченных денежных средств участников долевого строительства – 11,098 млрд. руб., количество действующих договоров долевого участия – 3091 договор.

В соответствии с распоряжением губернатора Костромской области от 19.07.2017 № 567-р «Об утверждении 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» к числу проблемных объектов отнесено 9 многоквартирных домов.

19 февраля 2018 года был принят Закон Костромской области N 359-6-ЗКО «О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона Костромской области «Об установлении критериев, 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», направленный на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства многоквартирного дома, перед которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве. Законом расширен перечень масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, дополнив его инвестиционными проектами в сфере строительства.

Это позволило в оперативном порядке в течение 2018 года привлечь инвесторов для завершения строительства проблемных объектов.

В процессе реализации вышеуказанного Закона были выявлены следующие проблемы :

1. Отсутствие надлежащего правового регулирования на федеральном уровне, а именно:
 - Земельный кодекс РФ дополнен подпунктом 3.1. часть 2 ст. 39.6. в части права на предоставление земельных участков без торгов по

распоряжению высшего должностного лица субъекта юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Эта норма утратит силу с 1 января 2022 года. В настоящий момент соответствующее Постановление Правительства отсутствует. До установления Правительством Российской Федерации порядка предоставления земельного участка в соответствии с подпунктом 3.1 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, решение высшего должностного лица субъекта РФ о распоряжении земельным участком принимается по согласованию с Министром России (ч. 3 ст. 8 ФЗ от 01.07.2018 N 175-ФЗ);

- не отрегулирован в полной мере вопрос о передаче инвестору нереализованных первоначальным застройщиком помещений в объекте долевого строительства и о возможности направления денежных средств от продажи нереализованных помещений на финансирование завершения строительства проблемного объекта. Если в отношении «проблемного» застройщика начата процедура банкротства, то согласно статье 201.8-1. Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», мероприятия по

завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, могут осуществляться за счет средств Фонда либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами. Такие целевые займы (кредиты) могут быть обеспечены залогом объектов незавершенного строительства и земельных участков (прав на земельные участки). Требования по таким займам (кредитам) погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам. **В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) от имени застройщика могут заключаться договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства.**

Сделки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, а также договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, заключенные конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика, не могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 61.2 настоящего Федерального закона, за исключением случая, если будет доказано, что цена сделки и (или) иные ее условия на момент заключения существенно в худшую для застройщика сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки в случае банкротства застройщика.

При этом, если прежний застройщик не находится в стадии банкротства, то денежные средства от реализации непроданных помещений в проблемном объекте будут направлены не на

строительство объекта, а на погашение долгов перед третьими лицами – кредиторами, напрямую не связанными со строительством данного объекта. Продажа квартир самим проблемным застройщиком усложняется в связи с отказом страховых компаний страховать такие объекты долевого строительства по причине нестабильного финансового состояния застройщика. В настоящий момент готовится ряд поправок в федеральное законодательство, позволяющих использовать для целей страхования таких объектов средства компенсационного фонда.

2. Существует дефицит востребованных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предлагаемых в аренду инвесторам без проведения торгов. Земельные участки, которые предлагаются администрацией города имеют либо не интересующее потенциальных инвесторов целевое назначение, либо являются неподходящими для строительства объектов, которые могут принести потенциальному инвестору прибыль. Решение вопроса о смене целевого назначения земельных участков также затягивает сроки окончания строительства проблемных объектов.
3. Одной из важных проблем инвесторов является также высокая стоимость на подключение (технологическое присоединение) к централизованным коммунальным системам.
4. Устаревшие проектные решения прежнего застройщика влекут дополнительные затраты инвестора, в том числе и в рамках решения проблемы по технологическому присоединению.

Заслушав и обсудив выступления, рассмотрев материалы, поступившие в комитет Костромской областной Думы по жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике, участники «круглого стола» в целях определения мер по решению проблем правового регулирования строительства многоквартирных домов на территории Костромской области инвесторами,

взявшими на себя обязательства по завершению строительства и сдаче проблемных объектов в эксплуатацию РЕКОМЕНДУЮТ:

1. Комитету Костромской областной Думы по жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике в рамках графика работы Совета Федерации осуществлять контроль по внесению поправок в действующее законодательство в части расширения возможностей использования компенсационного фонда и в части льготного технологического присоединения сетей для проблемных объектов – многоквартирных домов, с возможным участием представителя Костромской областной Думы в рабочих группах, направлением рекомендаций Костромской областной Думы по данным вопросам.

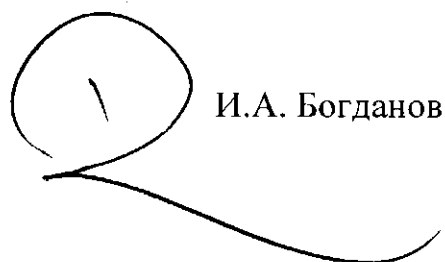
2. Рекомендовать департаменту строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса совместно с департаментом земельных и имущественных отношений и администрацией города Костромы проработать вопрос о расширении перечня находящихся в государственной или муниципальной собственности, предлагаемых в аренду инвесторам без проведения торгов, с учетом востребованности таковых инвесторами.

3. Участникам «круглого стола»:

Направлять предложения относительно исполнения настоящих рекомендаций в комитет Костромской областной Думы по жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике. (электронный адрес: gkh@kosoblduma.ru).

Заместитель Председателя

Костромской областной Думы



И.А. Богданов