

Доклад Министра регионального контроля (надзора) Калининградской области Е.Б. Серой на круглом столе в областной Думе 15 ноября 2017 года по теме «О принимаемых мерах по защите прав дольщиков».

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень доложил о текущей ситуации в долевом строительстве и принимаемых мерах по решению проблем дольщиков 25 октября на оперативном совещании Президента России Владимира Путина с членами Правительства России.

В начале выступления Михаил Мень сообщил об уже существующих «проблемных объектах» долевого строительства. Согласно планам-графикам по решению проблем обманутых дольщиков, подготовленным регионами, сегодня в 72 субъектах РФ насчитывается 830 проблемных объектов. Число граждан, заключивших договоры долевого участия в этих объектах, составляет 86 тыс. человек. При этом в реестры пострадавших граждан включены 36,6 тыс. участников строительства, поскольку включение в реестр носит заявительный характер.

Глава Минстроя России доложил Президенту, что в текущем году регионы берут на себя обязательство завершить строительство 140 объектов. Еще 187 объектов – в 2018 году, а 276 объектов – в 2019-2021 годах. При этом не определен срок завершения строительства (либо обеспечения пострадавших граждан жильем иным образом) – по 227 объектам.

Министр особо отметил, что сейчас планы-графики дорабатываются субъектами, проводится анализ каждого объекта, включая осмотр и оценку стадии готовности. На основе данных Росреестра и базы судебных решений уточняется количество пострадавших граждан. Эта работа будет завершена до конца года.

Михаил Мень доложил о принятых решениях Правительства России по решению проблем дольщиков. В первую очередь, планируется установить единый порядок осуществления контроля в области долевого строительства во всех субъектах страны и возложить полномочия по контролю на органы государственного строительного надзора субъектов РФ. Именно региональные контролирующие органы сегодня выдают заключения о соответствии застройщика требованиям закона о долевом строительстве (ЗОС) и контролируют деятельность застройщиков по привлечению средств граждан.

Это позволит обеспечить одновременный контроль сроков и качества строительства и контроль целевого использования средств дольщиков.

Министерством регионального контроля (надзора) Калининградской области такой подход уже реализован с февраля 2017 года, когда были объединены два приоритетных вида контроля (контроль в области долевого строительства и строительный надзор) в Департаменте строительного надзора Министерства.

Это, во-первых, позволило снизить нагрузку на бизнес в части объема предоставляемой отчетности (например, получая от застройщиков проектную декларацию, отдел контроля долевого строительства направляет соответствующую информацию по содержанию раздела «сведения о строительстве» в отдел строительного надзора). Во-вторых, это позволяет оперативно применять меры реагирования, установленные законом, чтобы исключить нецелевое использование средств, полученных от дольщиков, так как отдел строительного надзора, в случае выявления при проведении проверки нарушений проектной документации, технических регламентов и иных нормативных актов в области строительства либо выявлении нарушений сроков строительства, незамедлительно информирует об этом отдел контроля долевого строительства.

24 октября в Правительстве Московской области (г. Красногорск), прошло общероссийское совещание с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими государственный контроль (надзор) в области долевого строительства.

Ключевой темой совещания стало начало работы с 20 октября 2017 года компенсационного Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Задача фонда – реализация государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства жилья.

С указанной даты застройщики, перед подачей первых договоров участия в долевом строительстве на государственную регистрацию, обязаны осуществлять в Фонд взносы в размере 1,2% от цены каждого договора. Страхование ответственности застройщиков для таких сделок отменено.

Неуплата застройщиком взноса в Фонд дольщиков является основанием для приостановки государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Как подчеркнул премьер-министр Дмитрий Медведев, «в стране не должны появляться новые обманутые дольщики. На рынке долевого строительства нужно наводить порядок. Несмотря на ранее принятые законы, далеко не все они действуют, как следовало бы. Само понятие «обманутые дольщики» должно остаться в прошлом».

Размер материальной компенсации предполагается рассчитывать исходя из средней цены квадратного метра на первичном рынке недвижимости в каждом конкретном регионе. В случае банкротства застройщика у дольщиков будет выбор: компенсация или дострой.

Одним лишь созданием фонда изменения на рынке недвижимости не ограничиваются. Уже в будущем году должны вступить в силу и другие поправки в законодательство. В частности, предполагается, что привлекать средства дольщиков смогут только застройщики, имеющие минимум трёхлетний опыт строительства многоквартирных домов. При этом у девелопера на счету должно будет находиться не менее 10% от проектной стоимости строительства, также ему будет запрещено иметь обязательства по кредитам за исключением целевых кредитов на строительство. Ещё ряд ограничений касается административных расходов, зарплатного фонда, расходов на аренду, рекламу и другие.

На прошлой неделе Владимир Путин на совещании с кабинетом министров поручил проработать вопрос перехода от долевого строительства к механизму проектного финансирования. «Рано или поздно нам нужно будет переходить на более цивилизованный рынок без договоров долевого участия», – подтвердил глава Минстроя Михаил Мень.