

**Выписка из протокола № 6  
заседания комиссии Общественной палаты Ульяновской области  
по ЖКК, строительству и благоустройству**

29 июня 2022 г.

10.00 – 11.30

Присутствовали на заседании комиссии с правом решающего голоса Ярош В.Ф., Хайров Р.И., Савко О.В.

**По повестке дня РЕШИЛИ**

**I Принять** сообщения выступающих к сведению

**II Отметить**, что отсутствие заявленных участников из числа руководителей профильных ведомств на обсуждении вопросов повестки недопустимо, т.к. подрывает доверие граждан к органам власти, влечет за собой срыв мероприятий с участием общественников

**III РЕКОМЕНДОВАТЬ**

1. *Ульяновскому областному фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства* направить тезисы выступления и материалы о выполненных и плановых работах 2022 г. и последующих периодов в Общественную палату Ульяновской области.

2. *Министерству ЖКХ и строительства Ульяновской области* представитель в Общественную палату Ульяновской области

- графики производственных работ на объектах незавершенного строительства (пообъектно);

- критерии, на основании которых принимаются решения об определении объектов незавершенного строительства, на которые направляются целевые денежные средства на достройку; обоснования причин, по которым финансирование таких объектов откладывается;

- плановые сроки принятия решений о завершении строительства МКД или выплате компенсации; разъяснения по определению размера компенсации; сроки планового завершения работы с участниками долевого строительства по каждому из объектов.

**Председательствующий  
на заседании, заместитель  
председателя комиссии**

**Р.И. Хайров**

**Председатель комиссии**

**В.Ф. Ярош**

**ПРОТОКОЛ № 6**  
**заседания комиссии Общественной палаты Ульяновской области**  
**по ЖКК, строительству и благоустройству**

**29 июня 2022 г.**

**10.00 – 11.30**

**Место проведения:** зал заседаний Общественной палаты Ульяновской области (ул. Радищева, д. 1, каб. 500), онлайн-конференция на платформе Zoom

**Список участников прилагается. Кворум имеется: присутствовали** члены комиссии Ярош В.Ф., Хайров Р.И., Савко О.В.; **члены ОП** Аисова В.Н., Сороцкий Л.Б.

**Ссылки на онлайн трансляцию и публикации по итогам проведения заседания комиссии:**

<https://opuo.ru/blog/2022/06/29/razmer-kompensacii-dolzhen-byt-sorazmeren-rynochnoj-stoimosti-zhilya/>

[https://vk.com/op73reg?w=wall-76024703\\_6247](https://vk.com/op73reg?w=wall-76024703_6247)

<https://t.me/opuo73/1234>

<https://youtu.be/AqWsGZmAVWo>

**Повестка дня:** О ситуации в сфере защиты прав участников долевого строительства жилья, чьи права были нарушены. О проблемных объектах долевого строительства в Ульяновской области: вопросы и задачи, пути решения. Итоги работы первого полугодия 2022 года и планы до конца года.

**По вопросам повестки дня СЛУШАЛИ:**

**Ярош Вячеслав Федорович**, председатель профильной комиссии ОП УО – во вступительном слове отметил, что заявленная тема вопроса регулярно рассматривается профильной комиссией и от власти общественники хотят услышать действия, направленные на результативность наших рекомендаций, т.к. представители профильного ведомства отсутствуют на заседании – кому задавать вопросы? Предложил перенести заседание.

Члены комиссии не поддержали предложение, т.к. на заседание собрались представители инициативных групп, депутатского корпуса и Ульяновского областного фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства принято решение заслушать присутствующих.

**Ярош В.Ф.** отметил, что рассмотрение вопроса без личного участия представителя профильного Министерства не эффективно, заверил, что комиссия вернется к теме и примет меры по исправлению ситуации в части участия органов власти в обсуждении и решении задач. Отметил, что общественники ставят проблематику и есть предложения по решению вопросов, но необходимо чтобы их услышала власть. Предложил формат заседания обозначить как слушания и передал слово ведущему мероприятия.

**Хайров Руслан Ирфатович**, председательствующий на заседании, заместитель председателя профильной комиссии ОП УО – представил участников заседания и огласил повестку заседания. Каждые полгода мы рассматриваем на комиссии данную тему, мониторим ситуацию вокруг строительства домов и защиты прав граждан, а также вопросы компенсаций для обманутых участников долевого строительства. Первую часть заседания – первый блок вопросов мы планируем посвятить рассмотрению объектов, которые строятся и не признаны банкротами – на них строительство идет достаточно медленными темпами и сроки сильно нарушены. Такие объекты в большей степени финансируются из регионального бюджета. Отметим, что по таким объектам достаточно большие подвижки имеются и в ближайшее время они могут быть введены в эксплуатацию. В Палату был направлен законопроект, разработанный региональным

МинЖКХстроем, который определяет возможность финансирования таких объектов, по нему у нас есть вопросы, но ввиду отсутствия представителя Министерства вопросы так и остались открытыми. Второй блок вопросов более болезненный, т.к. в нем мы планируем рассмотреть проблемные объекты, по которым застройщики признаны банкротами – таких объектов в регионе около 10. По части домов принято решение Федеральным фондом развития территорий о завершении строительства их за счет федеральных средств с региональным софинансированием. По некоторым объектам было принято решение о невозможности завершить строительство в установленные законом сроки либо по техническим причинам, и это влечет за собой иные процедуры, которые зачастую вызывают у участников долевого строительства волнения и непонимания. Конечно это и вопросы размера компенсаций (мы считаем, что она должна быть соразмерна рыночной стоимости), и вопросы срока выплат компенсаций, и в целом срока разрешения ситуации. Федеральная практика показывает, что рассматриваемые нами сегодня вопросы актуальны и характерны для многих регионов – в силу несовершенства законодательства по теме мы фиксируем затягивание сроков, ущемления прав добросовестных участников долевого строительства. Наши предложения по устранению пробелов в законодательстве были направлены в органы государственной власти.

**Бормотов Константин Владимирович**, начальник отдела надзора за долевым строительством Агентства регионального государственного строительного надзора Ульяновской области (тезисы прилагаются).

**Ярош В.Ф.** попросил разъяснить кем и на основании чего принимаются решения о завершении строительства того или иного проблемного объекта и как определяется объем выделяемых средств.

**Грачев Дмитрий Николаевич**, заместитель Председателя ЗСО УО, председатель Комитета по промышленности, строительству, энергетике, транспорту и дорожному хозяйству - проблемные дома появились при прежнем руководстве области и первоначальные решения по решению вопросов также принимались руководством. Изначально денежные средства из регионального бюджета выделялись для поддержки строительной отрасли и производителей стройматериалов. Такое решение оформлялось законодательно, а обсуждения проектов проходили достаточно эмоционального и высказывались полярно-противоположные точки зрения. Позиция региональных властей была – «надо достраивать» и был определен срок решения проблемы обманутых дольщиков – конец 2023 г. Сейчас депутаты отлеживают и констатируют, что все обязательства по софинансированию исполняются в полном объеме, все просчитанные средства выделяются. Общая задача решить эту проблему в установленный срок. Вопросов много и решения проводятся разными путями. И от представителей власти, в чьих руках находятся рычаги управления, хотелось бы услышать конкретные сроки, суммы, и не хотелось бы, чтобы срок исполнения затягивался до последней контрольной точки. Подчеркнул, что отсутствие представителей власти на заседании вызывает недоумение, т.к. все вопросы надо обсуждать и разъяснять.

**Плохих Дмитрий Игоревич**, директор Ульяновского областного фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, в поле зрения Фонда находится 10 объектов, по ним привлекается финансирование федерального фонда. Есть 2 законно определенных способа восстановления прав граждан – достройка или компенсация. Какой способ будет использован в восстановлении прав дольщиков в основном показывает детальное обследование объекта, которое проводится подрядчиками. По большинству объектов мы такие заключения получили. Дольщики ООО «Максима» и ООО «Птицефабрика Тагайская» уже знают, что такие заключения легли в основу ходатайства Губернатора региона о смене механизма восстановления прав дольщиков и об отмене решения о финансировании достройки на решение о выплате возмещения. Вчера прошло

заседание арбитражного суда о передаче объекта ООО «Максима» / ЖК «Молодежный», сегодня будет заседание по птицефабрике. Федеральный фонд нам помог и появился конкурсный управляющий, он утвержден арбитражным судом и вчера же прошло еще одно заседание арбитражного суда и объект перешел в конкурсную массу – спасибо работникам суда, которые оперативно отреагировали на наши заявления и просьбы о том что это социально-значимые вопросы. К сожалению опыта проведения таких процедур в России не много – мы вторые после Орловской области. Заседание наблюдательный совет проводит, но это не сокращает процесс, т.к. необходимо понимать объем финансирования по процедуре, а принятие решений без финансового обоснования не может быть. Механизм, когда изначально было принято решение о выплате возмещений более - менее отработан. Много вопросов задают о размерах этого возмещения. Рассказал о ситуации на каждом объекте.

**Ярош В.Ф.** просит представить в Палату информацию по каждому из объектов, с которым работает Фонд с указанием сроков.

**Хайров Р.И.** необходимо также рассматривать разные варианты поддержки дольщиков, например, по принципу механизма «ипотечные каникулы» или снижения процентной ставки и т.п. Для участников долевого строительства иных механизмов поддержки не предусмотрено.

**Киндяшова Ольга Олеговна**, представитель инициативной группы МКД на ул. Красноармейская застройщик ООО «Птицефабрика Тагайская» - у нас есть несколько дольщиков, кто приобретали квартиры по договору цессии (договору уступки права требования по договору долевого участия в строительстве МКД), что будет в с квартирами и собственниками в таком случае?

**Плохих Д.И.** Таких дольщиков достаточно много, т.к. закон не ограничивает вас в правах на продажу квартиры, но в случае достройки это ничем не грозит. В случае смены решения с достройки на выплаты пока закон гласит о лишении права на компенсацию. На сегодняшний день Губернатором направлено ходатайство о не применении статьи закона в случае смены механизма восстановления прав дольщиков. Многие регионы с этой темой обратились в Правительство. Направлено ходатайство Мишустину М.В. и в Госдуму. Минстрой РФ разработал проект закона, где эта мера исключена.

**Садыков Руслан Иршатович**, представитель инициативной группы ЖК «Лидер», большое напряжение было бы снято, если бы дольщикам предоставили гарантии – по срокам и размерам компенсаций, как, например в Чебоксарах; считает что многие интересные вопросы раскрываются в ходе таких обсуждений.

**Аисова Ванда Николаевна**, член ОП УО, представитель инициативной группы ЖК «Молодежный», выскажу благодарность Фонду, который помог разъяснить людям и ответить на вопросы, которые волнуют людей. Хотелось бы конкретики, чтобы начать строить какие-то планы семьям пострадавших.

**Грачев Д.Н.** отметил, что члены профильного комитета ЗСО УО прикладывают усилия наряду с Правительством региона для разрешения ситуации. Работа будет продолжена.

**Хайров Р.И.** уточнил, есть ли проблемы по объектам, которые достраиваются – с рабочей силой, с материалами и др.?

**Плохих Д.И.** да, ввиду сложившейся ситуации есть трудности и по поставщикам стройматериалов, и по подрядчикам.

В завершении заседания члены Общественной палаты Ульяновской области резюмировали:

- по объектам, которые строятся, но не признаны банкротами, имеются серьезные подвижки. Эти объекты в большей степени финансируются из регионального бюджета. В ближайшее время они будут введены в эксплуатацию

- объекты, по которым застройщики признаны банкротами - часть домов будет достроена за счет федерального и регионального финансирования. По остальным объектам достройка невозможна, дольщики получают компенсации. Общественники считают, что размер компенсации должен быть соразмерен рыночной стоимости жилья

- имеют место быть определенные противоречия в законодательстве, которые лишают некоторых добросовестных участников долевого строительства права на компенсацию и на получение квартиры. Общественники направили федералам свои предложения по корректировке законодательства, чтобы защитить максимальное количество добросовестных участников долевого строительства

- представители Министерства жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области не приняли участие в заседании профильной комиссии Общественной палаты. Поэтому вопросы по внесению изменений в закон Ульяновской области №100-ЗО «О некоторых мерах, способствующих завершению строительства и вводу в эксплуатацию расположенных на территории Ульяновской области многоквартирных домов, строительство которых осуществляется с привлечение денежных средств граждан - участников долевого строительства таких многоквартирных домов» остались открытыми

- Министерство и Фонд не представили материалов к заседанию, а т.к. дольщиков интересуют именно конкретные сроки выполнения обязательств Правительства региона перед ними (в т.ч. периодичность заседания рабочих групп и встреч с дольщиками, результаты работы Фонда за конкретные периоды), мы фиксируем отсутствие информации и не можем сделать выводы о том, насколько эффективно разрешается ситуация. Также не известно как контролируется техническая часть работы – от сроков производства работ до контроля их качества.

- для дальнейшей работы по теме запросить следующие материалы:

- графики производственных работ на объектах незавершенного строительства (пообъектно);

- критерии, на основании которых принимаются решения об определении объектов незавершенного строительства, на которые направляются целевые денежные средства на достройку; обоснования причин, по которым финансирование таких объектов откладывается;

- плановые сроки принятия решений о завершении строительства МКД или выплате компенсации; разъяснения по определению размера компенсации; сроки планового завершения работы с участниками долевого строительства по каждому из объектов.

**Председательствующий  
на заседании, заместитель  
председателя комиссии**

**Р.И. Хайров**

**Председатель комиссии**

**В.Ф. Ярош**

**СПИСОК УЧАСТНИКОВ**  
**заседания комиссии Общественной Палатой Ульяновской области**  
**по ЖКК, строительству и благоустройству**

29 июня 2022 г.

10.00 – 11.30

**Место проведения:** зал заседаний Общественной палаты Ульяновской области (ул. Радищева, д. 1, каб. 500), предусмотрены онлайн трансляция и участие

<b>Представители комиссии Общественной палаты Ульяновской области по ЖКК, строительству и благоустройству:</b>		
+	<b>Ярош</b> Вячеслав Федорович	Председатель комиссии
+	<b>Хайров</b> Руслан Ирфатович	Член комиссии
zoom	<b>Савко</b> Олег Владимирович	Член комиссии
zoom	<b>Сороцкий</b> Леонид Борисович	Член комиссии с совещательным голосом
+	<b>Аисова</b> Ванда Николаевна	Член ОП УО
<b>Приглашенные и эксперты:</b>		
+	<b>Грачев</b> Дмитрий Николаевич	Заместитель Председателя ЗСО УО, председатель Комитета по промышленности, строительству, энергетике, транспорту и дорожному хозяйству
+	<b>Плохих</b> Дмитрий Игоревич	Директор Ульяновского областного фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства
-		<b>представители</b> Министерства жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области
-		<b>представитель</b> Прокуратуры Ульяновской области
+	<b>Бормотов</b> Константин Владимирович	начальник отдела надзора за долевым строительством Агентства регионального государственного строительного надзора Ульяновской области
+	<b>Бабушкина</b> Наталья Викторовна	Заместитель начальника управления по строительству администрации города Ульяновска
+	<b>Садыков</b> Руслан Иршатovich	представитель инициативной группы ЖХ «Лидер»
+	<b>Киндяшова</b> Ольга Олеговна	<b>представитель инициативной группы</b> МКД на ул. Красноармейская застройщик ООО «Птицефабрика Тагайская»
zoom		<b>представители инициативных групп</b> ЖК «Молодежный», ЖХ «Лидер», ЖК «Новая линия», ООО «Птицефабрика Тагайская»
zoom		<b>представители</b> муниципальных образований (профильные структуры муниципальных администраций, представители муниципальных общественных палат)

## **Информация по достройке проблемных объектов и решению проблем участников долевого строительства**

На территории Ульяновской области в стадии строительства находится 83 объекта жилищного строительства (669 тыс. кв.м), из них:

- 66 объектов (525 тыс.кв.м) новостройки;
- 17 проблемных объектов (144 тыс. кв. м), из них по 10 объектам применяется механизм ППК «Фонд развития территорий» (банкроты) и по 7 объектам прав граждан восстанавливаются регионом самостоятельно.

В истекшем периоде 2022 года из реестра проблемных объектов исключены 4 дома:

- дома по пр-ту Маршала Устинова, 25 (2 этап и 3 этапы) застройщика ООО «ТД КПД-1»(так как отсутствовали пострадавшие граждане);
- дом № 16 по ул. Красноармейской застройщика ООО ГК «Сити-Инвест» (со всеми участниками долевого строительства заключены дополнительные соглашения о переносе срока передачи квартир);
- дом 19 в мкрн «Центральный» застройщика ООО СЗ «Центральный» (введен в эксплуатацию 31.03.2022).

Также в 2022 году силами региона планируется восстановить права граждан 6 проблемных домов, застройщики которых не признаны банкротами, из них:

- 4 дома застройщика ООО «Запад» (33, 36, 48, 72 в Засвияжском районе) и дом по ул. Мичурина в Ленинском районе застройщика ООО «Север-Строй» – завершить строительство;
- дом 48 в Заволжском районе застройщика ООО «Центральный» – предоставить компенсационные квартиры в сданных домах;

Строительство последнего дома ООО «Центральный» № 20 в мкрн «Центральный» Заволжского района г. Ульяновска планируется достроить во 2 квартале 2023 года.

### **Дом 33 (заключено 99 договоров участия в долевом строительстве)**

Ведутся работы по монтажу внутренних и наружных инженерных сетей. Кровельные работы, устройство фасада.

На стройке работает 44 человека.

### **Дом 36 (заключено 99 договоров участия в долевом строительстве)**

На объекте ведется монтаж внутренних инженерных сетей, устройство кровли, фасада, отделка мест общего пользования.

На стройке работает 36 человек.

### **Дом 48 (заключено 52 договора участия в долевом строительстве)**

21.06.2022 была осуществлена врезка газа. Завершаются работы по благоустройству. В ближайшее время планируется ввести дом в эксплуатацию.

**Дом 72 (заключено 36 договора участия в долевом строительстве)**

Ведутся работы по обустройству путей подвоза материалов и строительной площадки.

**Дом 20 (заключено 193 договора участия в долевом строительстве)**

В настоящее время ведутся строительно-монтажные работы по возведению каркаса здания, в 1 секции возведён – 3 этаж, 2 секции – 4 этаж, в 3 секции – 4 этаж, в 4 секции – 7 этаж, в 5 секции – 8 этаж (1 технический этаж), завозятся железобетонные изделия.

**Дом 48 (заключено 24 договора участия в долевом строительстве)**

Всего необходимо было переоформить 17 договоров, из них 7 договоров переоформлено.

10 оставшихся компенсационных квартир в домах 46, 47 находятся в залоге банка Венец. Для передачи данных квартир участникам долевого строительства необходимо освободить их от залога.

**Дом на ул. Мичурина ООО «Север-Строй» (27 договоров участия в долевом строительстве)**

Министерством ЖКХ и строительства Ульяновской области проведён конкурсный отбор застройщиков-инвесторов для достройки данного дома. По итогам привлечён застройщик-инвестор ООО «СЗ «Квартал».

В настоящее время ведется работа по подготовке документов, необходимых для передачи объекта новому застройщику.