

ПРОТОКОЛ
заседания комиссии Общественной палаты Ульяновской области
по ЖКК и строительству

25 января 2024 г.

10.00 – 11.30

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

Список участников прилагается. Кворум имеется: присутствовали члены комиссии Ярош В.Ф., Хайров Р.И., Плюха С.А., Савинцев Ю.В., Сороцкий Л.Б.

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

https://vk.com/wall-76024703_8548

<https://opuo.ru/blog/2024/02/06/tema-nedeli-vosstanovlenie-prav-uchastnikov-dolevogo-stroitelstva-v-obektax-zastrojshhiki-kotoryx-priznany-bankrotami/>

Повестка дня: об итогах строительства жилья в 2023 году за счет средств бюджетов, граждан, в том числе обманутых дольщиков. Проблемы и пути решения.

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. Предложил формат заседания обозначить как слушания и передал слово ведущему мероприятию.

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 5. 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.

Предоставил слово для выступления представителям Министерства жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области, Ульяновского областного фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (указана ссылка запись заседания, материалы ведомств прилагаются)

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.

В повестке раздела «Разное» члены комиссии утвердили проект плана работы на I полугодие 2024 года за основу.

**Председательствующий
на заседании, заместитель
председателя комиссии**

Р.И. Хайров

Председатель комиссии

В.Ф. Ярош

СПИСОК УЧАСТНИКОВ

Представители комиссии Общественной палаты Ульяновской области по ЖКК и строительству:		
+	Ярош Вячеслав Федорович	Председатель комиссии
+	Хайров Руслан Ирфатович	Член комиссии
+	Сороцкий Леонид Борисович	Член комиссии
-	Плюха Сергей Анатольевич	Член комиссии
+	Савинцев Юрий Владимирович	Член комиссии
Приглашенные и эксперты:		
+	Корженкова Ирина Николаевна	заместитель руководителя Управления Росреестра по УО
+	Адонин Александр Алексеевич	заместитель директора департамента методологии и нормотворчества Минсоцразвития УО
+	Кузнецова Наталья Васильевна	начальник отдела надзора за долевым строительством Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области
+	Плохих Дмитрий Игоревич	директор Ульяновского областного фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства 27-06-82
+	Шканов Сергей Александрович	заместитель Министра жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области
+	Бабушкина Наталья Викторовна	заместитель начальника управления по строительству администрации города Ульяновска
онлайн		подрядные организации

Из материалов Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области

**ДОКЛАД
по завершению строительства проблемных объектов долевого строительства**

По состоянию на 01.01.2023 в Единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО) было включено 11 проблемных многоквартирных домов, расположенных на территории Ульяновской области. Участниками долевого строительства указанных проблемных объектов являлись 2 279 человек.

С целью завершения строительства данных проблемных объектов в индивидуальном порядке для каждого застройщика были разработаны и утверждены соответствующие мероприятия.

В 2023 году для завершения строительства проблемных объектов, расположенных на территории Ульяновской области, применялись следующие механизмы:

использование механизма публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд);

привлечение нового застройщика-инвестора;

использование собственных средств застройщика.

Восстановление прав граждан – участников долевого строительства 8 проблемных многоквартирных домов осуществлялось с использованием механизма Фонда путём завершения строительства домов либо осуществления выплаты возмещения.

По пяти объектам застройщиков-банкротов ООО «Птицефабрика Тагайская» (дом по пер. Красноармейской, 97), ООО «Максима» (дом по ул. Буинской в г. Ульяновске), ЗАО «Строительная корпорация» (дом по ул. Розы Люксембург в г. Ульяновске) и ООО «Техно-Поволжье Ко» (дом 42Б и дом 42В в г. Димитровграде) восстановление прав граждан – участников долевого строительства планировалось осуществить путём выплаты возмещений.

В отношении объектов незавершённого строительством застройщиков-банкротов ООО «Силен» (дом по ул. Кролюницкого в г. Ульяновске), ООО «Торговый Дом КПД-1» (дом по проспекту Маршала Устинова, 25 в г. Ульяновске) и ООО Строительная Компания «Атриум» (дом по ул. Красноармейской в г. Ульяновске) восстановление прав граждан – участников долевого строительства планировалось путём достройки домов.

Путём привлечения нового застройщика-инвестора строительство велось на двух проблемных объектах:

дома по улице Мичурина в Ленинском районе города Ульяновска (застройщик ООО «Север-Строй», застройщик-инвестор ООО «СЗ «Квартал»);

дома 72 в микрорайоне Запад-1 в Засвияжском районе города Ульяновска (застройщик ООО «Запад», застройщик-инвестор ООО СЗ СК «Форвард»).

Завершение строительства проблемного многоквартирного дома 20 в Заволжском районе г. Ульяновска, застройщик ООО СЗ «Центральный», осуществлялось за счёт собственных средств застройщика.

Принятые регионом меры позволили в 2023 году ввести в эксплуатацию 2 проблемных объекта:

- дом по улице Мичурина в Ленинском районе г. Ульяновска;

- дом 72 в микрорайоне Запад-1 в Засвияжском районе г. Ульяновска.

По объектам застройщика-банкрота ООО «Птицефабрика Тагайская» (дом 97 по пер. Красноармейскому) и застройщика-банкрота ООО «Максима» (дом по ул. Буинская) начаты выплаты возмещений гражданам - участникам долевого строительства. Объекты исключены из ЕРПО.

По состоянию на 01.01.2024 в ЕРПО включено 7 проблемных объектов (1042 участника долевого строительства).

Вопрос завершения строительства проблемных объектов, расположенных на территории Ульяновской области и восстановления прав граждан – участников долевого строительства, находится на постоянном контроле Правительства Ульяновской области.

Для справки:

Кроме того, в настоящее время Наблюдательным советом Фонда уже принято решение по осуществлению выплат возмещений гражданам - участникам долевого строительства по объектам застройщиков-банкротов:

дом по ул. Буинской в Ленинском районе города Ульяновска,

дом по ул. Розы Люксембург в Ленинском районе города Ульяновска,

дома 42Б и 42В по улице Строителей в г. Димитровграде Ульяновской области.

По состоянию на текущую дату возмещение выплат гражданам - участникам долевого строительства начато, данные объекты исключены из ЕРПО.