

Обобщение практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области за 2018 год

Сектор контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по архитектуре и строительству Курганской области (далее – сектор) сообщает следующее.

Всего в 2018 году проведено 3 внеплановые документарные проверки. К административной ответственности привлекались на основании внеплановых документарных проверок и по информации поступившей от Прокуратуры г. Кургана. Привлечено 5 должностных лиц юридических лиц и юридическое лицо к административной ответственности. Сумма штрафов составила 25.000 рублей.

Подробная информация по проведенным проверкам и привлечению к административной ответственности находится на официальном сайте Комитета по архитектуре и строительству Курганской области (далее – Комитет) в сети «Интернет» (http://arh.kurganobl.ru/assets/files/dockom/dolewoe/prov/prov_2018_4kv.pdf).

Сектор в постоянном режиме сотрудничает с бизнес сообществом Курганской области, в том числе проводит совместные совещания с банковскими структурами, застройщиками, осуществляющими доленое строительство на территории Курганской области по вопросам правоприменения законодательства о долеом строительстве, направляет информацию застройщикам и размещает обязательную информация на официальном сайте Комитета в сети «Интернет».

Сектором в пределах полномочий в 2018 году приняты следующие документы:

1) Приказ Комитета от 05.06.2018 года № 35 «Об утверждении административного регламента по исполнению Комитетом по архитектуре и строительству Курганской области государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области»;

2) Приказ Комитета от 18.07.2018 года № 45 «Об утверждении состава комиссии и Положения о комиссии по включению в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Курганской области»;

3) Приказ Комитета от 13.09.2018 года № 64 «Об утверждении Перечня правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается Комитетом по архитектуре и строительству Курганской области при проведении мероприятий по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области»;

4) Приказ Комитета от 26.12.2018 года № 89 от «Об утверждении правил составления и направления Комитетом по архитектуре и строительству Курганской области предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области и формы предостережения»;

5) Приказ Комитета от 27.12.2018 года № 91 от «Об утверждении Порядка выдачи заданий на проведение мероприятий по контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области без взаимодействия с застройщиком или иным лицом, привлекающим денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости на территории Курганской области, формы задания, формы журнала учета заданий, формы акта о выполнении мероприятий».

Информация об актуальных и значимых проблемах в подведомственной отрасли:

Переход проектов долевого строительства на работу по счетам эскроу с 1 июля 2019 года.

Застройщики, осуществляющие долевое строительство на территории Курганской области выражают опасение, что из-за правовой неопределенности, не проработанности в полной мере норм права, связанных с регулированием законодательством Российской Федерации - счетов эскроу, количество проектов долевого строительства и самих застройщиков, осуществляющих долевое строительство на территории Курганской области может существенно снизиться.

Уменьшение количества организаций – застройщиков, ведущих строительство с привлечением денежных средств - участников долевого строительства на территории Курганской области приведет к уменьшению объема жилищного строительства на территории Курганской области и снижению объема жилищного строительства, ослаблению строительной отрасли.

Может сложиться ситуация, когда застройщики не смогут в полной мере обеспечивать проекты строительства, начатые до 1 июля 2019 года, в случае осуществления всех проектов строительства через 100% проектное финансирование.

Отсутствие у застройщика собственных средств на строительство многоквартирного дома может привести к замораживанию строительства и к банкротству застройщика. Данная ситуация может привести к появлению «обманутых дольщиков» на территории Курганской области».

Информация о замороженных проектах строительства:

Строительство многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по улице Куйбышева в городе Кургане было остановлено в 2007 году. В рамках процедуры банкротства определением Арбитражного суда Курганской области от 19 апреля 2010 года утвержден конкурсный управляющий. В июле 2011 года объект незавершенного строительства реализован с торгов конкурсным управляющим. В настоящее время объект принадлежит основному собственнику в объеме 94/100 долей и пострадавшим дольщикам-собственникам в объеме 6/100 долей.

С целью решения вопроса граждан - участников долевого строительства и поиска дополнительных механизмов возобновления строительства основному собственнику, планирующему достроить жилой дом, было предложено рассмотреть возможность:

- выплаты соответствующих денежных сумм или иной компенсации семи собственникам;
- предоставления квартир в объектах, застройщиком которых является основной собственник, пропорционально принадлежащим им долям в объекте незавершенного строительства.

Для принятия решения о начале проектирования и дальнейшего строительства жилого дома в настоящее время проводится следующая работа:

В связи с тем, что за период с момента окончания строительства до настоящего времени земельный участок утратил свою первоначальную площадь, основному собственнику объекта оказывается содействие в корректировке границ земельного участка в целях приведения в соответствие разрешенного строительства нормативам градостроительного проектирования.

Совместно с Администрацией города Кургана и ресурсоснабжающими организациями решается вопрос об оптимальном подключении объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

По итогам очередного совещания, установлено, что основным собственником получены технические условия на подключение объекта капитального строительства к

системам теплоснабжения. В стадии проработки находятся вопросы по техническому присоединению к сетям газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Вопрос с возобновлением строительства на данном этапе в полной мере зависит от действий основного собственника долей в проблемном объекте.

Решение вопросов по окончательному формированию земельного участка создаст условие для сокращения сроков исполнения плана-графика мероприятий по решению проблем семи граждан - соинвесторов (собственников объекта), разработанного и утвержденного Правительством Курганской области. Данный план-график размещен на официальном сайте Комитета по архитектуре и строительству Курганской области в сети «Интернет» (завершение строительства запланировано на 2022 год). Комитет проводит поиск инвестора для завершения строительства данного многоэтажного жилого дома.

В настоящее время проводится работа по решению вопросов, связанных с завершением строительства незавершенного строительством объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Курганская область, г. Шумиха, ул. Белоносова, д. 1. ООО «Стройград» прекратил строительство вышеуказанного объекта, срок действия разрешения на строительство № RU 45522101 – 543 от 18 декабря 2013 года истек. В 2018 году уполномоченным органом в сфере контроля и надзора за долевым строительством на территории Курганской области - Комитетом проводились проверочные мероприятия в отношении данного застройщика. Руководитель застройщика привлекался к административной ответственности. Комитет проводит поиск инвестора для завершения строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г. Шумиха, ул. Белоносова, д.1 (данная информация размещена на официальном сайте Комитета в сети «Интернет»). Завершение строительства данного многоквартирного жилого дома в пределах полномочий находится на постоянном контроле Комитета по архитектуре и строительству Курганской области.

За 12 месяцев 2018 года введено 15 многоквартирных жилых домов и 1 паркинг (40 парковочных мест).

В 2019 году планируется размещение на сайте Комитета перечней нормативных правовых актов или их частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом надзора за соблюдением законодательства в области долевого строительства, с текстами (ссылками на тексты) соответствующих нормативных правовых актов. Проведение семинаров для застройщиков по изменениям законодательства в области долевого строительства и практике его применения. Обобщение практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области с размещением обзора на сайте Комитета. Размещение на сайте Комитета реестра застройщиков и иных лиц, осуществляющих доленое строительство на территории Курганской области. Размещение на сайте Комитета информации:

- о застройщиках, к которым поданы заявления в арбитражный суд о признании несостоятельными;

- о застройщиках, к которым судом применено наказание в виде приостановления деятельности по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- заключений о соответствии застройщика и проектной декларации застройщика установленным требованиям.

Совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе посредством развития рынка ипотечных ценных бумаг и поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам

финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них:

Сектором проводится постоянная работа по информированию застройщиков, осуществляющих долевое строительство на территории Курганской области о поэтапном переходе от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства (проектное финансирование, счета эскроу), в том числе по изменениям законодательства о долевом строительстве.

С целью информирования на регулярной основе граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков, осуществляется:

1) размещение на официальном сайте Комитета в сети «Интернет» информации об изменениях законодательства в части долевого строительства и нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области долевого строительства, движении банкротных дел застройщиков, механизмах защиты прав дольщиков в рамках процедуры банкротства, образцов процессуальных документов;

2) проведение личных приемов и консультаций с участием застройщиков и инициативных групп граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, с целью выработки мер по разрешению ситуации и завершению строительства домов.

В целях принятия мер по недопущению новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов:

1) осуществляется взаимодействие с правоохранительными органами с целью объективного установления причин и условий возникновения «проблемных» ситуаций, участие на постоянной основе в судебных процессах;

2) на сайте Комитета в сети «Интернет» размещен порядок обращения и форма заявления о включении в реестр.

Также, систематически проводятся рабочие встречи с представителями инициативных групп граждан - участников долевого строительства и застройщиками.

21 декабря 2018 года состоялся общественный совет при Комитете. На котором, заведующий сектором контроля и надзора в области долевого строительства Комитета доложил о тенденциях, проблемах долевого строительства в целом и на территории Курганской области:

13 декабря 2018 года Комитетом было проведено совещание с руководителями организаций – застройщиков, осуществляющих долевое строительство на территории Курганской области. На данном совещании рассматривался вопрос о переходе проектов долевого строительства на работу по счетам эскроу с 1 июля 2019 года.

Заведующий сектором контроля и надзора
в области долевого строительства
Комитета по архитектуре и
строительству Курганской области

Ф.В. Потанин