

РЕЗОЛЮЦИЯ

по итогам Всероссийского семинара по вопросам восстановления прав граждан – участников долевого строительства, проходившего с 30 июня по 3 июля 2022 года в г. Ставрополе

В период с 30 июня по 3 июля 2022 года в городе Ставрополе проходил Всероссийский семинар по вопросам восстановления прав граждан – участников долевого строительства.

В работе семинара приняло участие 62 субъекта Российской Федерации (более 160 человек), среди которых были представители публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд), Государственной Думы Российской Федерации, Министерства строительства Российской Федерации, Правительства Ставропольского края.

Целью семинара являлось ускорение совместной работы по восстановлению прав пострадавших дольщиков и решение проблемы всех пострадавших граждан – участников строительства до конца 2023 года.

На 30.06.2022 в едином реестре проблемных объектов (далее – ЕРПО) находилось 1 947 объектов площадью 12 млн кв. м в 70 субъектах Российской Федерации (сокращение на 574 объекта с начала 2022 года).

По оценкам Фонда, на 30.06.2022 количество пострадавших дольщиков составляет порядка 114 тыс. человек. Права 46 тыс. граждан восстанавливаются по «дорожным картам» субъектов Российской Федерации под контролем Фонда.

В форматах пленарного заседания, круглых столов были рассмотрены следующие проблемные вопросы:

- применение механизмов Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» при восстановлении прав граждан – участников долевого строительства;
- практика регионов в реализации достройки проблемных объектов с привлечением различных источников финансирования;
- решение проблемы обманутых дольщиков путем завершения строительства проблемных объектов региональными фондами;
- экспертиза переданных региональным фондам объектов и прохождение государственной экспертизы проектной документации;
- практика взаимодействия региональных фондов защиты прав граждан – участников долевого строительства со строительными, проектными и ресурсоснабжающими организациями, заключение контрактов, изменение сметной стоимости договоров подряда;
- механизм взаимодействия региональных фондов с арбитражными судами;

- взаимодействие ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий» с региональными фондами в рамках достройки проблемных объектов;
- компенсация затрат федерального и региональных бюджетов по восстановлению прав пострадавших граждан – участников долевого строительства.

Участники конференции отметили следующее:

- отсутствие в ряде регионов арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом;
- неоднократный перенос субъектами Российской Федерации заявленных в «дорожных картах» сроков по многим объектам, по которым субъектами принято решение о восстановлении прав граждан за счет региональных механизмов, на более поздний период;
- необходимость предоставления Фонду компенсационных земельных участков взамен тех, на которых строительство невозможно;
- наличие рисков появления новых проблемных объектов;
- необходимость активизации работы по возмещению ущерба, причиненного недобросовестными застройщиками;
- обеспечение сохранности объектов до передачи их Фонду;
- отставание по срокам завершения строительства региональными фондами.

По итогам семинара даны следующие рекомендации:

1. Субъектам Российской Федерации:

- ежемесячно представлять в адрес Фонда актуализированные планы мероприятий по восстановлению прав пострадавших граждан в соответствии со сроками утвержденной «дорожной картой» региона;
- обеспечить контроль за соблюдением сроков реализации «дорожных карт» и не допускать переноса сроков на более поздний период;
- в целях осуществления контроля ежемесячно направлять в адрес Фонда графики завершения строительства с указанием плановых и фактических сроков;
- обеспечить рассмотрение на заседаниях рабочих групп с правоохранительными органами графиков завершения строительства объектов, находящихся в зоне риска;
- при наличии на территории субъекта Российской Федерации потенциально проблемных объектов из предбанкротного мониторинга Фонда на ежемесячной основе направлять в адрес Фонда актуальные графики завершения строительства указанных объектов;
- в целях своевременного восстановления прав граждан направлять заявления в Фонд о целесообразности инициирования процедуры

банкротства застройщиков в арбитражном суде при выявлении фактических рисков;

- обеспечить тщательный контроль за соблюдением сроков завершения строительства объектов;
- рассмотреть возможность пролонгации сроков действия договоров региональных фондов с ООО «Технический заказчик Фонда развития территорий». Предусмотреть сроки окончания договоров по истечении не менее 6 месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию;
- проработать механизм возврата региональными фондами денежных средств по расторгнутым договорам с последующим их возмещением после реализации свободных помещений;
- проанализировать риски несоблюдения сроков восстановления прав граждан, установленных в «дорожной карте» региона. В случае невозможности восстановления прав граждан в обозначенные сроки направлять официальные обращения о применении механизмов Фонда;
- обеспечить сохранность объектов до передачи их Фонду. В случае если у конкурсных управляющих нет достаточных средств, рекомендовать им обратиться в Фонд за компенсацией расходов;
- рассмотреть вопрос направления в Фонд дополнительных ходатайств об инициировании процедуры банкротства в отношении застройщиков, находящихся в зоне предбанкротного мониторинга Фонда, по которым выявлена невозможность самостоятельного завершения застройщиком строительства объекта (с представлением документов и сведений, подтверждающих неисполнение обязательств со стороны застройщика, а также с указанием кандидатур конкурсных управляющих);
- не приостанавливать работу по проектированию и инженерным изысканиям в отношении объектов, по которым подано ходатайство о пересмотре решения наблюдательного совета Фонда с завершения строительства на выплату денежных компенсаций;
- проверять основания включения граждан в РТУС и факт оплаты в целях последующей передачи им квартир.

2. Субъектам Российской Федерации и региональным фондам:

- обеспечить безусловный приоритет восстановления прав пострадавших граждан перед юридическими лицами;
- осуществить контроль числа работников на строительных площадках по проблемным объектам;
- в целях организации эффективного взаимодействия обеспечить минимальные сроки согласования документов по закупочным процедурам;
- обеспечить освоение заявленного кассового плана на 2022 год;

- обеспечить направление в Фонд актов и заявок на финансирование, графиков завершения строительства в электронном виде посредством размещения документов в личных кабинетах ЕИСЖС в порядке, предусмотренном Правилами взаимодействия субъектов информации при использовании ими информационных ресурсов ЕИСЖС, в том числе личных кабинетов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства», либо с использованием информационной системы Фонда;
- для оперативного мониторинга сроков завершения проектно-исследовательских и строительного-монтажных работ применять цифровую платформу строительных сервисов.

3. Арбитражным управляющим:

- обеспечить взаимодействие с Фондом по процессам формирования реестров требований участников строительства и финансированию конкурсного производства в электронном виде посредством размещения документов в личных кабинетах ЕИСЖС в порядке, предусмотренном Правилами взаимодействия субъектов информации при использовании ими информационных ресурсов ЕИСЖС, в том числе личных кабинетов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства», либо с использованием информационной системы Фонда.

4. АО «ДОМ.РФ»:

- обеспечить в полном объеме доступ кредитных организаций и органов прокуратуры в личный кабинет в ЕИСЖС.

5. Фонду совместно с субъектами Российской Федерации:

- проработать вопрос по компенсации конкурсным управляющим затрат на ограждение строительной площадки;
- разработать типовые формы договоров и закупочной документации в целях сокращения сроков подготовки и проведения процедур закупки;
- привести положения о закупках региональных фондов в соответствие с требованиями действующего законодательства, учитывая при этом специфику деятельности заказчика.

6. Фонду совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.:

- расширить основания исключения объектов из ЕРПО (в случае, если заключены договоры с гражданами на нежилое помещение свыше 7 кв. м).

**Губернатор
Ставропольского
края**



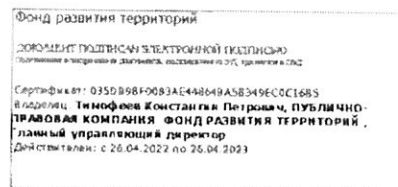
В.В. Владимиров

**Руководитель
рабочей группы
Генерального совета
партии «Единая
Россия» по защите
прав дольщиков**



А.В. Якубовский

**Главный управляющий
директор публично-
правовой компании
«Фонд развития
территорий»**



К.П. Тимофеев

