

## **О текущей ситуации в области долевого строительства**

В течение последних лет объем ввода жилья на территории края вырос от 1 073,8 тыс. кв. метров в 2012 году до 1 373,8 тыс. кв. метров в 2016 году.

Доля жилья, строящегося с привлечением средств граждан-участников долевого строительства в среднем составляет около 95%. Так, по результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщиков, привлекающих денежные средства граждан на строительство многоквартирных домов, установлено, что по состоянию на 30.06.2017 года 129 организаций-застройщиков, представили отчетность за 1 квартал 2017 года по 378 объектам, в отношении которых привлекались денежные средства участников долевого строительства. Количество действующих договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) по состоянию на 30.03.2017 составило 27 385, из них в 1 квартале 2017 года заключено 2 833 договора.

В 1 квартале 2017г. застройщиками было привлечено на строительство указанных объектов 6050,74 тыс. рублей, или 80% в сравнение с аналогичным периодом 2016г. (7553 тыс.рублей) и 59% в сравнении с предыдущим периодом (4 квартал 2016 – 10 245,3 тыс.рублей). Указанное, свидетельствует как об уменьшении средней цены ДДУ, так и о распространении способов рассрочки оплаты по ДДУ.

На этом фоне уменьшился объем средств, израсходованных застройщиками на строительство объектов. Так в 1 квартале 2017г. на строительство было израсходовано лишь 5732 тыс.рублей или 82,6% в сравнение с аналогичным периодом прошлого года (1 квартал 2016 – 6741,26 тыс.рублей), или 58 % от уровня предыдущего периода (4 квартал 2016 – 9823,14 тыс.рублей). Таким образом, можно сделать вывод, что темпы строительства на отдельных объектах замедляются.

Отмечаю, что объемы ввода жилищного строительства в 1 полугодие 2017г. снизились и составили 408 265 тыс.кв.м., что составило 75% от уровня аналогичного периода прошлого года (1 полугодие 2016 – 542,334 тыс.кв.м).

Наряду с добросовестными застройщиками на территории края имеются застройщики-банкроты, не исполнившие обязательства по передаче жилых помещений гражданам-участникам долевого строительства. Объекты таких застройщиков составляют около 3 % от общего количества многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан. Но на фоне снижения объемов ввода жилья и поступления средств от участников долевого строительства, увеличения себестоимости строительства, тенденция по неисполнению застройщиками своих обязательств усиливается.

На начало 2017 года в крае к «проблемным» многоквартирным домам было отнесено 8 объектов 4 застройщиков-банкротов, в строительство которых инвестированы средства 557 граждан-участников долевого строительства.

В июне 2017 года по решению краевой межведомственной комиссии по вопросам долевого строительства 4 объекта (73 гражданина) исключены из числа «проблемных за счет передачи объектов в созданные жилищно-строительные кооперативы. Наличие достаточного количества свободных квадратных метров позволяет созданным кооперативам завершить строительство объектов с минимальными паевыми взносами участников строительства.

Вместе с тем, в связи с введением в конце мая т.г. процедуры наблюдения в отношении застройщиков и приостановки строительства список «проблемных»

объектов пополнился 4 новыми объектами застройщиков: ООО «СтройАрт» - 1 дом в мкр.Чистый; ООО «СибстройИнвест» - 1 дом по ул. Грунтовая, 28А; ООО «Монтаж-Строй» - 2 дома в мкр. «Нойланд-Черемушки».

Таким образом, по состоянию на 30.06.2017 к проблемным многоквартирным домам в крае было отнесено 8 объектов 5-ти застройщиков, все в г.Красноярске (ЗАО «Сибстоун» - 2 объекта, ООО «СК» - 2 объекта, ООО ПО «СтройАрт» - 1 объект, ООО «Сибстройинвест» - 1 объект, ООО «Монтаж-Строй» - 2 объекта), в строительство которых инвестированы средства 950 участников долевого строительства.

До конца т.г. года за счет удовлетворения требований граждан посредством передачи объектов в жилищно-строительный кооператив, а также продажи объектов и прав застройщика с торгов, из перечня «проблемных» объектов, планируется исключить 4 многоквартирных дома застройщика ООО «СК» (2 дома, 208 граждан) и ЗАО «Сибстоун» (2 дома, 276 граждан).

В связи с вступлением в силу с 01.07.2017 приказа Минстроя РФ от 12.09.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан», список «проблемных» домов увеличился до 12-ти за счет объектов, строительство которых приостановлено:

ООО СК «Енисей» - ж/д по пр.Ленинградский в ЗАТО г.Железногорск;

ООО «Имхотеп» - ж/д по ул. Металлургов;

ООО «КрасЗападСибСтрой» - ж/д № 2 ЖК «Изумрудная долина»;

ООО «Строй-Проект» - ж/д в VII мкр г. Сосновоборска;

Помимо указанных застройщиков введены процедуры наблюдения в отношении ЗАО ПСК «Союз» - 4 дома и ООО «СтройИнвест» - 11 малоэтажных домов в Емельяновском районе, но незавершенные объекты строительства указанных компаний не отнесены к «проблемным» многоквартирным домам в связи с продолжением работ по их завершению. Они включены в «группу риска», которая насчитывает 14 объектов (11 МКД в г. Красноярске, 2 МКД в городе Сосновоборске, 1 МКД - ЗАТО г. Железногорск, а также малоэтажные МКД в Емельяновском районе).

В отношении всех застройщиков объекты, которых включены в группу риска в период 2016-2017г.г. службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края совместно с органами прокуратуры и полиции проведены углубленные проверки, по результатам которых, по информации ГУ МВД России по краю, возбуждено 5 уголовных дел в отношении руководства компаний ООО «ЗЛАТА», ООО «Сибстройинвест», ООО Фирма «ФБК», ООО «Емельяновская слобода», группы компаний «Консоль». Ведутся доследственные проверки в отношении руководства ООО «КрасЗападСибстрой» и ООО «Имхотеп». В целях взаимодействия с органами прокуратуры создана межведомственная рабочая группа. На 2-е полугодие 2017г. запланировано проведение совместных проверок в отношении 3-х застройщиков.

Сложившийся опыт по завершению строительства «проблемных» объектов демонстрирует необходимость использования индивидуального подхода к решению проблем граждан-участников долевого строительства каждого объекта.

В результате работы межведомственной комиссии, возобновившей свою работу с апреля т.г. решены вопросы по техническим присоединениям объектов застройщика ООО «СИА» (ранее ООО Фирма «ФБК»), ООО «ЭКО ПРОМ», ЗАО ПСК «Союз».

ООО «СИА» завершены работы по достройке ж/д № 3, объект в установленном порядке введен в эксплуатацию. В процедуре наблюдения застройщика ЗАО ПСК «Союз» введен в эксплуатацию ж/д № 20 мкр. Ботанический. Оказано содействие ЖСК «ЖСК-1» по решению вопроса о сокращении административных процедур, связанных с размещением многоквартирного дома № 9 по ул. Водяникова-Линейная, состоящего из 2-х корпусов.

Организованы консультации для участников долевого строительства застройщиков-банкротов о разъяснении требований законодательства о несостоятельности (банкротстве), оказывается содействие в оформлении требований для обращения в Арбитражный суд.

Создана трехуровневая система контроля за разрешением проблемных ситуаций в области долевого строительства:

- на муниципальном уровне действуют созданные рабочие группы на территориях где расположены «проблемные» МКД а также объекты, строительство которых осуществляется недостаточными темпами, 14 многоквартирных домов (г. Красноярск, Сосновоборск, ЗАТО Железнодорожный, Емельяновский район);

- министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края и Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края обеспечивают мониторинг ситуации в области долевого строительства и взаимодействие с правоохранительными органами, в т.ч. проведение совместных проверок;

- краевая межведомственная комиссия по вопросам долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости осуществляет выработку системных решений в данной сфере и контроль за их реализацией.

Разрабатываются мероприятия организационного, законодательного и финансового регулирования.

Указанные мероприятия позволили точно снизить социальную напряженность, но не разрешили проблемную ситуацию в целом, связанную с неисполнением отдельными застройщиками своих обязательств.

По данной проблеме требуется выработка системных решений, в том числе внедрения иных способов финансирования строительства многоквартирных домов за счет средств населения в форме:

- выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном [порядке](#) разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

- привлечения денежных средств граждан с использованием счетов эскроу (предоставление банком застройщику целевого кредита на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в объеме, достаточном для завершения такого строительства (создания), на условиях установления во всех договорах участия в долевом строительстве, заключаемых застройщиком в отношении объектов в данном многоквартирном доме и (или) иных объектов недвижимости, обязанности участников долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в таком банке, в целях депонирования денежных средств граждан).

Обозначенные предложения будут рассмотрены на ближайшем совещании краевой межведомственной комиссии по вопросам долевого строительства.