

РЕКОМЕНДАЦИИ

по итогам заседания комиссии Общественной палаты Ленинградской области по ЖКХ, строительству, транспорту и дорогам на тему: «О мерах, принимаемых Правительством Ленинградской области по защите прав граждан — участников долевого строительства»

в режиме видеоконференции

«24» декабря 2020 г.

Защита прав граждан — участников долевого строительства жилых домов переросла из региональной проблемы в проблему всей страны. Увеличивая объемы жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и при отсутствии ограничений для граждан принимать долевое участие в строительстве жилья (независимо от места проживания) создало проблему миграции между регионами, увеличилось количество граждан из отдаленных субъектов Российской Федерации в долевом строительстве в развивающихся субъектах Российской Федерации, в том числе, и в Ленинградской области.

В 71 регионе страны появились долгострои с обманутыми дольщиками. В Ленинградской области выявлено 180 многоквартирных домов, участие в долевом строительстве которых приняло почти 17 тыс. человек. Ленинградская область по этому показателю занимает второе место в едином реестре страны по проблемным объектам, вслед за Московской областью (450 проблемных объектов).

Эта статистика говорит о запущенности проблемы, о дополнительной нагрузке на бюджет Ленинградской области и Российской Федерации для её решения.

Для бюджета Ленинградской области это вторая проблема, создавшаяся за последние годы в связи с ростом объемов жилищного строительства, вслед за финансированием объектов соцкультбыта.

Члены Комиссии Общественной палаты Ленинградской области по ЖКХ, строительству, транспорту и дорогам (далее – Комиссия) обеспокоены этим, а также сожалеют, что со стороны органов местного самоуправления и государственной власти не были приняты достаточные меры для уменьшения влияния негативных факторов на увеличение проблемы обманутых дольщиков. Продолжали выдаваться разрешения на строительство при наличии проблемных домов, создавая тем самым предпосылки для их увеличения.

Не был в достаточной степени использован опыт работы с обманутыми дольщиками в г. Тосно, путем принятия от застройщика незавершенного

строительства домов и обязательств по обеспечению всех участников долевого строительства квартирами. Администрация Тосненского района Ленинградской области, создав ЖСК и передав ему незавершенные объекты, простимулировала завершение строительства домов путем передачи земли, включая перспективное строительство. Опыт тосненцев позволил достроить проблемные дома и обеспечить обманутых дольщиков квартирами по стоимости квадратного метра ниже рыночной.

Меры, принимаемые в настоящее время по стимулированию достройки проблемных домов или путем передачи земли, или путем изменения этажности объекта, или путем нахождения инвестора (донора) позволили переломить решение данной проблемы.

Достройка домов за счет бюджета через созданный Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (далее – Фонд ЛО) возможна, но несправедлива по отношению к налогоплательщикам.

Кроме того, Комиссия считает необоснованным перечисление средств на достройку объекта ППК «Дом РФ» при отсутствии откорректированной проектно-сметной документации, окончательной сметной стоимости и разрешения на достройку объекта.

У Комиссии отсутствует информация об использовании ППК «Дом РФ» средств, перечисленных из бюджета Ленинградской области в 2019 г. в размере около 600 млн.руб.

Члены Комиссии считают, что не может быть закрытой информации при подписании соглашения Фондом ЛО с ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», также как и соглашения Правительства Ленинградской области с ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». Эти соглашения должны быть доступны для граждан, так как вопрос касается расходования бюджетных средств.

Комиссия также считает несправедливым процентное соотношение в софинансировании достройки проблемного объекта: 49% Ленинградская область и 51% - Российская Федерация. Проблема создана федеральным законом, а финансовое бремя разделили пополам. Представляется, что указанное соотношение должно быть на уровне 33% и 67% соответственно, так как это соотношение сложилось по совместным программам с Российской Федерацией.

Заслушав информацию заместителя председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Д.А. Лобановского, генерального директора Фонда ЛО А.Г. Горшенева и обменявшись мнениями Комиссия рекомендует:

1. Правительству Ленинградской области:

1.1. Найти возможности сокращения количества домов, достраиваемых за счет бюджета. Продолжить стимулировать достройку проблемных домов за счет изменения этажности и путем выделения дополнительных земельных участков под строительство жилых домов;

1.2. Привлекать органы местного самоуправления, где допущено строительство проблемных домов, к участию в их завершении путем создания льготных условий инвесторам для их достройки;

1.3. Ходатайствовать перед Правительством Российской Федерации об изменении процентного соотношения в финансировании достройки дома, где застройщик признан банкротом;

1.4. Сократить жилищное строительство домов в пригородных районах Санкт-Петербурга с целью сокращения темпов увеличения населения Ленинградской области за счет миграции из других субъектов Российской Федерации;

1.5. При признании банкротом компании, строящей дом с долевым участием граждан, привлекать общественные организации для проверки списков дольщиков.

2. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области:

2.1. Направлять информацию о компаниях, дома которых признаны «проблемными», о включении их в реестр недобросовестных застройщиков;

2.2. Проинформировать Общественную палату Ленинградской области о привлечении к ответственности застройщиков, допустивших невыполнение договоров с гражданами по долевному строительству.

3. Комитету по строительству Ленинградской области:

3.1. Обеспечить, как учредителю, информационную открытость Фонда ЛО, в том числе:

3.1.1. определить объем информации, подлежащей размещению на официальном сайте Фонда ЛО и периодичность ее обновления;

3.1.2. публиковать в приложении к отчету о деятельности Фонда ЛО за очередной год тексты подписанных соглашений Фонда ЛО с ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;

3.2. Обязать генерального директора Фонда ЛО А.Г. Горшенева предоставлять информацию на официальные запросы Общественной палаты Ленинградской области.

4. Общественной палате Ленинградской области:

4.1. Направить предложение в Общественную палату Российской Федерации:

4.1.1. об изменении процентного соотношения в софинансировании достройки проблемных объектов;

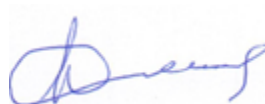
4.1.2. об изменении срока перечисления средств на счет ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»;

4.1.3. по зачислению полученного дохода, при нахождении неиспользованных средств на депозитах, на достройку проблемного объекта в Ленинградской области;

4.2. Направить в ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» письмо с просьбой предоставить информацию о капитализации средств, находящихся на депозите ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и об их включении в объем переданных средств из бюджета Ленинградской области;

4.3. Вернуться к рассмотрению данного вопроса по итогам 2021 г.

Председатель Комиссии
по жилищно-коммунальному хозяйству,
строительству, транспорту и дорогам



Ю.В. Соколов