

Министру строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

М.А.МЕНЮ

Уважаемый Михаил Александрович!

В Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям и Рабочую группу Государственной Думы по защите прав участников долевого строительства поступило значительное количество обращений граждан в связи с отказом во включении в реестр пострадавших граждан-участников долевого строительства согласно критериям, установленным Приказом Минстроя России от 12 августа 2016 года № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (далее – Приказ № 560).

Указанная проблема стала предметом обсуждения на заседании Рабочей группы Государственной Думы по защите прав участников долевого строительства, состоявшемся 27 октября 2017 года. Констатировано, что критерии, предусмотренные Приказом № 560, не позволяют в полной мере охватить и включить в него все категории граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков в сфере жилищного строительства, что в свою очередь не обеспечивает объективность данных о реальном числе «обманутых дольщиков», а также препятствует объективному учету проблемных многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации.

Необходимость совершенствования критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан, прямо предусмотрена перечнем поручений Президента Российской Федерации от 5 ноября 2017 года № Пр-2261.

Анализ правоприменительной практики показал, что наиболее частые случаи отказа во включении в реестр пострадавших граждан связаны с несоответствием объекта незавершенного строительства критериям, по которым он может быть признан проблемным согласно Приказу № 560. В этой связи представляется целесообразным уточнить определение «проблемного объекта» для более полного учета случаев нарушения прав граждан в сфере долевого строительства.

В соответствии с действующей редакцией объект незавершенного строительства признается проблемным в случае неисполнения застройщиком такого объекта обязательств по договору участия в долевом строительстве в течение более девяти месяцев с даты, установленной в договоре, при условии, что согласно отчетности застройщика в течение двух отчетных периодов отсутствует прирост вложений в незавершенное строительство. Существующие

критерии существенно затягивают процедуру признания объекта незавершенного строительства проблемным, при том что строительные работы на объекте могут прекратиться задолго до наступления срока исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве. Кроме того, такой подход к определению «проблемности» объекта незавершенного строительства позволяет застройщику в случае заинтересованности затягивать на неопределенное время решение вопроса о его признании проблемным, периодически указывая по нему в отчетности минимальный прирост вложений.

В этой связи целесообразно пересмотреть критерии «проблемности» объекта незавершенного строительства, исключив привязку неисполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве к отсутствию прироста вложений в незавершенное строительство в течение двух отчетных периодов согласно отчетности застройщика. Целесообразно также уточнить сроки неисполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, выступающие основанием для признания объекта незавершенного строительства проблемным, так как установленный в настоящее время срок в девять месяцев не имеет должного обоснования.

Вместе с тем Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) предусмотрен иной срок, выступающий основанием для осуществления мер по защите прав и законных интересов участников долевого строительства. Так, согласно статье 14 Закона № 214-ФЗ, обращение взыскания на находящиеся в залоге у участников долевого строительства земельный участок и строящийся на нем многоквартирный дом осуществляется по истечении шести месяцев после наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства либо в случае прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

Закрепленный Приказом № 560 подход не учитывает также такой важный критерий «проблемности» объекта незавершенного строительства как введение в отношении застройщика процедуры банкротства, которая фактически означает отсутствие у застройщика финансовой возможности по достройке объекта. В результате несмотря на вхождение застройщика в процедуру банкротства, участники долевого строительства не имеют возможности включиться в реестр пострадавших граждан до истечения установленного срока признания объекта незавершенного строительства проблемным.

Следует отметить, что Приказ Минрегиона России от 20 сентября 2013 года № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные

средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» (далее – Приказ № 403) более полно раскрывал критерии «проблемности» объекта незавершенного строительства. Предусмотренные им критерии были четко разделены и не соподчинялись друг другу.

При этом упомянутый приказ содержал критерий, позволявший связать «проблемность» объекта незавершенного строительства с обстоятельствами, очевидно свидетельствующими о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан гражданину. Такой подход закреплен Законом № 214-ФЗ, согласно которому прекращение или приостановление строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства, является основанием для расторжения участником долевого строительства в судебном порядке договора участия в долевом строительстве.

Рассмотрение случаев отказа контролирующих органов во включении участников долевого строительства в реестр пострадавших граждан позволило также установить, что контролирующие органы, руководствуясь действующей редакцией абзаца «д» подпункта 1 пункта 2 критериев отнесения граждан к числу пострадавших согласно Приказу №560, отказывают в постановке на учет гражданам, которые в судебном порядке признали право собственности на долю в недостроенном объекте, даже в отсутствие нарушений требований градостроительного плана земельного участка, требований, установленных в разрешении на строительство, а также проектной документации.

При этом Определением Верховного суда Российской Федерации от 19 сентября 2014 года № 305-ЭС14-1186 (по арбитражному делу № А40-80775/2013) установлено, что право собственности на долю в не завершенном строительством объекте не прекращает действие договора долевого участия, то есть собственник доли продолжает оставаться участником долевого строительства и на этом основании может быть включен в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения в рамках процедуры банкротства застройщика. В этой связи представляется необходимым доработать данный критерий «проблемности» объекта незавершенного строительства с тем, чтобы обеспечить возможность признания объекта незавершенного строительства проблемным, а граждан – пострадавшими в случае признания в судебном порядке их права собственности на долю в недостроенном объекте.

Кроме того, действующая редакция абзаца «д» подпункта 1 пункта 2 критериев отнесения граждан к числу пострадавших согласно Приказу №560 позволяет контролирующим органам отказать во включении участников долевого строительства в реестр пострадавших граждан в случае выявления любых несоответствий осуществляемого строительства требованиям

градостроительного плана земельного участка, требованиям, установленным в разрешении на строительство, а также проектной документации, включая устранимые несоответствия. Для исключения субъективного подхода при отказе в признании объекта незавершенного строительства проблемным целесообразно дополнить основания для такого отказа наличием судебного акта, подтверждающего факт имеющихся нарушений или документальным подтверждением невозможности устранения выявленных нарушений.

Подпункт 6 пункта 2 критериев отнесения граждан к числу пострадавших согласно Приказу №560 лишает возможности включиться в реестр пострадавших граждан всех участников долевого строительства, имеющих договоры страхования гражданской ответственности застройщика. При этом не учитывается отсутствие возможности получить страховую выплату в связи с банкротством страховой организации, трудностями с признанием страхового случая, а также расторжением страховой организацией в судебном порядке договора страхования гражданской ответственности застройщика. Кроме того, страховые организации часто включают в договоры страхования гражданской ответственности застройщика положения, позволяющие им не признавать наступление страхового случая, например в связи с возбуждением уголовного дела в отношении застройщика. Указанные случаи в настоящее время не урегулированы Приказом №560, в связи с чем представляется целесообразным дополнить обозначенный критерий указанием на отсутствие возможности осуществления выплаты по договору участия в долевом строительстве, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика.

Следует также отметить, что вступивший в силу с 1 июля 2017 года Приказ №560 лишил возможности граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков, включиться в реестр пострадавших граждан по уже признанным в рамках Приказа № 403 проблемным объектам. В этой связи целесообразно предусмотреть порядок, который позволил бы устранить указанную проблему.

Прошу Вас, уважаемый Михаил Александрович, дать поручение рассмотреть представленные предложения и учесть их в рамках исполнения поручения Президента Российской Федерации от 5 ноября 2017 года № Пр-2261 п.1 в) по совершенствованию критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан.

Результаты рассмотрения прошу направить в адрес Комитета.

Председатель Комитета

Н.П. Николаев