

Министру строительства

Нижегородской области

Сырову А.В.

Адрес: 603115, Нижний Новгород,
ул. Ошарская, д. 63

От участников долевого строительства

**многоквартирного дома по адресу: г. Нижний
Новгород, ул. Мельникова, д. 26а.**

Застройщик: ООО «АСК»

Уважаемый Алексей Владимирович!

Настоящим сообщаем, что 17.10.2016 в Министерство строительства Нижегородской области (далее - Министерство) была вручена жалоба от участников долевого строительства на ООО «АСК» (далее - Застройщик), выполняющее строительство многоквартирного дома по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Мельникова, д.26А (далее - Объект).

В ответ на вышеуказанную жалобу Министерство письмом № 328-01-11735/16 от 10.11.2016 сообщило следующее:

«Министерством как уполномоченным органом по контролю и надзору за долевым строительством на территории Нижегородской области в 4 квартале 2016 года будет проведена внеплановая проверка деятельности ООО «АСК» на предмет соблюдения требований законодательства в области долевого строительства, в том числе проверка фактов нарушения требований законодательства, изложенных в Вашем обращении. Результаты проведенной проверки будут размещены на сайте Министерства».

Работая с органами прокуратуры, дольщикам в устной форме были даны разъяснения о том, что **Министерство строительства обязано довести материалы проверки до дольщиков**. На основании этого дольщиками был направлен повторный запрос от 07.02.2017 в адрес Министерства с просьбой в письменной форме направить в адрес дольщиков результаты выполненной в 2016 году внеплановой проверки. Кроме того, этим же письмом была запрошена следующая информация:

- принятые меры в отношении Застройщика (в том числе: проведение разъяснительной работы с Застройщиком; составление процедуры контроля Застройщика с целью скорейшего завершения строительства);

- конкретные сроки сдачи Объекта в эксплуатацию с указанием завершения отдельных этапов (сроки строительства внешних сетей, срок завершения внутренних сетей отопления, срок получения положительного заключения государственной экспертизы измененной проектной документации, срок разработки проектной документации на парковку и получения положительного заключения государственной экспертизы измененной проектной документации, срок строительства парковки).

- предоставить в письменном виде информацию о выданных предписаниях об устранении нарушений, выявленных в ходе проверки Министерства.

Письмом № 328-01-1200/17 от 10.03.2017 Министерство, в лице Заместителя Министра О.А.Мясникова, сообщило о том, что информация о проведенных проверках размещена на сайте <https://proverki.gov.ru>; выявлены нарушения; материалы направлены в прокуратуру Нижегородской области; **к Застройщику будут применены меры административного воздействия.**

Под результатами проверки стоит понимать материалы, подготовленные по итогам проверки – акты, протоколы и т.д. По состоянию на 12.05.2017 результаты проведенной проверки на сайте Министерства не размещены, в письменном виде до дольщиков не доведены.

За прошедшие 7 месяцев (с момента обращения в органы власти 17.10.2016 и по 12.05.2017) на Объекте фасад не завершен по причине нахождения на строительной площадке строительного крана, закрепленного к каркасу дома. Срок завершения работ по фасаду не известен. Также до сих пор не начаты работы по подключению Объекта к внешним сетям, а именно:

- работы по строительству подводящих коммуникаций водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоотведения;
- работы внутри Объекта по установке и разводке сетей теплоснабжения и установке радиаторов отопления.

За пройденные 2015, 2016 и текущий 2017 годы вопрос со строительством парковки решен путем исключения ее в подземном исполнении. Считаем данное действие со стороны Застройщика неправомерным ввиду сокрытия информации о том, что в строящемся доме, в котором приобретается квартира, подземной парковки не будет. На момент заключения договоров долевого участия (2015 год) каркас дома уже возводился, и Застройщик знал, что не будет реализовывать подземную парковку, но уведомления и предупреждения со стороны Застройщика об отказе от подземной парковки не было.

В соответствии с п.3.1.8 Постановления Правительства Нижегородской области № 543 от 31.08.2015 в функции Министерства входит осуществление государственного контроля (надзора) за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В отделе полиции № 1 УМВД России по г.Н.Новгороду дольщикам удалось ознакомиться с Актом проверки Застройщика Министерством от 09.12.2016 (официально Министерством в адрес дольщиков не направлен), в соответствии с которым выявлено нецелевое использование денежных средств граждан-участников долевого строительства Объекта в размере 32 224 297,61 руб., а также операции с перепродажей квартир фирмам ООО «Талион» и ООО «АСК-строй», что привело к существенному уменьшению объемов финансирования строительства и переносу сроков ввода Объекта в эксплуатацию. Следовательно, в данном случае Министерство не справилось с функцией контроля (надзора) за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ ст.15.2 **Застройщик должен застраховать свою ответственность** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору. Имеющиеся на руках у дольщиков полисы были заключены со страховой компанией ОАО СК «МРСК», которая в настоящее время находится в стадии ликвидации, и

закончили свое действие 31.12.2015. В адрес дольщиков по состоянию на 12.05.2017 со стороны **Застройщика не предоставлены актуальные полисы страхования** ответственности Застройщика.

21.04.2017 представители инициативной группы дольщиков, в лице Могонова А.А., Трофимова В.Ю., Уткина А.А., были на приеме у Заместителя Губернатора Нижегородской области Аверина Антона Валерьевича. В ходе приема представитель Министерства строительства Воронина Марина Юрьевна сообщила следующее:

- определен подрядчик по завершению полного комплекса работ, оплата работ в счет квадратных метров (озвучено 15 квартир). В просьбе дольщиков назвать подрядчика – отказала;
- в течении 10 дней со дня приема у Аверина А.В. на сайте Министерства будет размещена дорожная карта завершения строительства;
- строительную активность можно будет наблюдать ориентировочно через 10 дней;
- имеются проблемы Застройщика в части возможного банкротства, которое может инициировать фирма ООО "Ефто", предоставившая Застройщику строительный кран. Однако дом в любом случае будет построен подрядчиком, который определен и который работает за квадратные метры.

На указанной встрече Аверин А.В. подтвердил завершение строительства Объекта в 3 квартале 2017 года, а также отметил, что в случае необходимости разрешение на строительство, действующее до 20.07.2017, будет продлено.

02.05.2017 на сайте Министерства опубликован документ **«Календарный план выполнения незавершенных работ Строительства объекта «Ж\д с пом. Общественного назначения и подземной а\ст» по адресу ул. Мельникова д26а в г. Н.Новгороде»** (далее – График), утвержденный Генеральным директором ООО «АСК» Мамаевым Б.П. Однако График не заверен подписью и печатью Министерства, что ставит под сомнение его реализацию по причине того, что Застройщик многократно обещал начать работы, но по факту имеют место многочисленные переносы сроков и невыполнение своих слов со стороны Застройщика. Так, в соответствии с опубликованным Графиком, работа по строительству теплотрассы начинается в первую неделю мая, однако по состоянию на 12.05.2017 работа не начата.

Нам, дольщикам, не понятен механизм контроля Застройщика, т.е. каким образом Министерство реально будет контролировать выполнение сроков, указанных в Графике. В целях однозначного соблюдения сроков завершения работ, указанных в Графике, опубликованном на сайте Министерства строительства Нижегородской области, убедительно просим Вас:

1. Утвердить График Министерством строительства Нижегородской области с целью контроля (надзора) его реализации.

2. Для осуществления реального (фактического) контроля хода строительства и выполненных работ выполнять еженедельный выезд на стройку ответственного представителя Министерства и представителя инициативной группы дольщиков.

3. Направить ответственного представителя Министерства на собрание дольщиков с участием Генерального директора Застройщика Мамаева Б.П. и представителя прокуратуры Автозаводского района, которое состоится 18.05.2017 в 17:00 по адресу г.Н.Новгород, пр-кт Ленина, 98 (конференц-зал гостиничного комплекса «Волна»).

4. Сообщить контактные данные ответственного представителя Министерства, контролирующего ход строительства и сроки завершения работ на Объекте.

Кроме того, на основании вышеизложенного просим Министерство в письменном виде предоставить в адрес представителя инициативной группы Могонова Александра Алексеевича (603032, Н.Новгород, ул.Каширская, д.70/1, кв.103) следующую информацию:

5. Кем и какие меры административного воздействия, обозначенные в письме Министерства № 328-01-1200/17 от 10.03.2017, приняты в отношении Застройщика.

6. Указать источники финансирования, из которых в стройку будут возвращены 32 224 297,61 рублей, которые были использованы не по назначению, не смотря на функции контроля (надзора) Министерства за целевым использованием привлеченных денежных средств.

7. Все имеющиеся материалы проверки Застройщика - акты, протоколы и т.д. (в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ (ред. от 03.11.2015) "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации", Статья 10. п.4: "дает письменный ответ по существу поставленных в обращении вопросов").

8. Сообщить, какой орган власти несет ответственность за реализацию сроков завершения строительства, представленных в Графике, опубликованном на сайте Министерства строительства Нижегородской области.

9. Предоставить гарантии выполнения указанных в Графике сроков, а именно: сообщить наименование подрядчика, ответственного за выполнение незавершенных строительно-монтажных работ; предоставить копию договора подряда, либо донести условия выполнения строительно-монтажных работ из договора (условия оплаты, сроки, предмет договора и т.д.)

В случае невыполнения вышеуказанных пунктов в срок до 12.06.2017, материалы для дальнейшего разбирательства будут направлены в Прокуратуру Нижегородской области и Генпрокуратуру РФ.

Приложения:

1. Копия жалобы в Министерство строительства Нижегородской области, полученная Министерством 17.10.2016 – на 4 л.;
2. Копия письма Министерства строительства Нижегородской области № 328-01-11735/16 от 10.11.2016 – на 1 л.;
3. Копия повторного письма в Министерство строительства Нижегородской области от 07.02.2017 – на 3 л.;
4. Копия письма Министерства строительства Нижегородской области № 328-01-1200/17 от 10.03.2017 – на 2 л.

12.05.2017

Могонов А.А.

