

Резолюция Общероссийского съезда дольщиков, пайщиков жилья и апартаментов

Подготовлена рабочей группой участников жилищного строительства

25.04.2017, город Москва

Понятие «обманутых дольщиков» в Российской Федерации возникло в результате преступной схемы властей под «благие» намерения предыдущей реновации, а также действий недобросовестных застройщиков еще в 1999 году (на тот момент в России было три крупных аферы и не более 1000 пострадавших дольщиков), значительное увеличение данной категории произошло на фоне финансового кризиса 2008-2009 годов.

По материалам парламентских слушаний Фракции КПрФ в Государственной Думе совместно Комитетом по собственности, состоявшихся 4 года назад в апреле 2013 года, можно констатировать следующую картину: на 1 января 2013 года в стране насчитывалось 870 проблемных объектов и порядка 86 тысяч (а по экспертным оценкам, до 120 тысяч) пострадавших участников долевого строительства. Цифры не изменились за эти годы, более того, положение ухудшилось. Даже по официальным оценкам, количество долгостроев достигает 928, а обманутых дольщиков — 132 тысяч семей. Восстановлены же в правах за прошедший год, как указывалось на последнем селекторном совещании в Минстрое, лишь 8300 обманутых дольщика, что составляет всего около 6% от общего числа пострадавших граждан. Введены в эксплуатацию в 2016 году, по разным данным от 60 до 84 проблемных объектов, и это при том, что за этот же период времени в стране появилось 225 свежих долгостроев. Иными словами, новых проблем в сфере долевого строительства возникло в три - четыре раза больше, чем их было решено.

Регионами, с критическим количеством пострадавших дольщиков, четыре года назад назывались Москва, Санкт-Петербург, Московская, Самарская, Новосибирская области и Краснодарский край. В 2017 году список проблемных регионов несколько не изменился, а к уже названным добавились, «новички» - Ростовская, Челябинская и Саратовская область. Краснодарский край начинает перехватывать передовые позиции по числу обманутых дольщиков. Тому виной пострадавшие граждане называют только одну сторону — чиновников местных органов исполнительной власти в лице мэров городов.

В городах Сочи, Анапа, Геленджик прослеживается четкий сговор руководителей администраций с застройщиками. С молчаливого согласия чиновников дома возводятся в отсутствие разрешения на строительство. Или же происходит умышленное препятствование завершению строительства объектов другим застройщиком (как например, на улице Трунова, 7 в Сочи, ЖК «Курортный», ЖК «Москва»). Красной линией по количеству обманутых дольщиков обозначилась Казань.

На парламентских слушаниях в 2013 году говорилось о неисполнении федеральными и региональными органами исполнительной власти поручений Президента по решению проблем обманутых дольщиков -ПР-2205 от 3 августа 2011 года, ПР-2618 от 05 сентября 2011 года, ПР-2820 от 08 октября 2012 года. Ни одно из них не было выполнено в полном объеме. Достаточно отметить, что разработаны механизмы и методики исполнения Поручения Президента лишь в 30% регионов, но только 6% региональных руководителей смогли их выполнить. Например, проблема обманутых дольщиков практически решена в Воронежской области, и как совсем недавно заявил представитель фракции КПрФ в областной Думе Сергей Рудаков, воронежский опыт работы с обманутыми дольщиками —

хороший пример того, как эту проблему надо решать по всей стране. Однако большинство руководителей субъектов либо не сумели справиться с поставленной Главой государства задачей, либо демонстративно и цинично ее проигнорировали.

Совсем недавно мы стали свидетелями очередного Поручения Президента РФ № 1520 от 03 августа 2016 года. Срок его исполнения Правительством уже давно истек, но оно, как и прежние Поручения Президента РФ, не исполнены до конца. Возьмём, хотя бы, для примера пункт 2б) Поручения. В нем идет речь о разработке план-графика («дорожной карты») как комплекса организационных, финансовых и законодательных мер по решению проблем на каждом из российских Долгостроев.

На региональном уровне чиновники прямо заявляют пострадавшим гражданам, что не считают необходимым выполнять Поручение Президента. При обращении пострадавших участников долевого строительства в указанные органы с требованием реализации полномочий данных государственных структур содействовать завершению строительства проблемных объектов, граждане получают ответ, что должны были осознавать и просчитывать риски, прежде чем становиться участником долевого строительства и им необходимо было быть более внимательными при выборе застройщика. Между тем, в законодательстве о долевом строительстве для дольщиков предусмотрены следующие обязанности:

- оплатить объект долевого строительства;
- принять объект долевого строительства по его готовности.

Иных обязанностей, таких как осознавать и просчитывать риски и т.д., законодательством для дольщиков не предусмотрено. Более того, обязанность просчитывать риски при выборе застройщика, оценка технико-экономических параметров строительных проектов, выдача разрешений на строительство, контроль за строительством является прямыми полномочиями региональных органов исполнительной власти по ст.23 ФЗ-214. Органы исполнительной власти, если судить по результату, с возложенными на них задачами не справляются и перекладывают при любом удобном случае ответственность на дольщиков.

В качестве примера, исполнительная власть в лице должностных лиц Правительства Москвы, Департамента строительства города Москвы, Департамента градостроительной политики города Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Департамента развития новых территорий города Москвы, Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства позволяет себе недопустимые трактовки федерального законодательства. Данный факт можно рассматривать как превышение должностных полномочий, повлекших существенное нарушение прав и законных интересов граждан. Очевидно, правоохранительным органам следует дать оценку действиям должностных лиц Правительства Москвы, соотнеся их с положениями части 2 ст. 286 УК РФ и ст.1069 ГК РФ. Действия должностных лиц государственных контролирующих органов нами расцениваются как самоуправство, и это привело в настоящее время к появлению большого количества проблемных объектов и пострадавших граждан.

На уровне Минстроя России пункт 2б) Поручения Президента РФ № 1520 до последнего времени выполнялся чисто формально, весь комплекс мер специалисты министерства под руководством Михаила Меня описывали одной строкой, лишь для галочки. Только после того, как при участии фракции КПрФ в Государственной Думе и Московской городской думе 25 апреля был проведен общероссийский съезд обманутых дольщиков, заместитель Министра Строительства и ЖКХ Никита Стасишин вдруг вспомнил, что поручения Президента нужно все же выполнять. В частности, им было заявлено, что «в целях исключения неоднозначного трактования субъектами РФ содержания и наполнения «дорожных карт», Минстроем России разработан проект распоряжения Правительства России, который унифицирует форму и содержание региональных планов-

графиков («дорожных карт») по решению проблем пострадавших граждан». Появление этого Проекта можно считать первой общей победой фракции КПРФ и пострадавших дольщиков.

Теперь давайте посмотрим, как выполнялся Перечень поручений Президента, изданных по итогам прошлогоднего заседания Государственного Совета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности, состоявшегося 17 мая 2016 года № 1138ГС от 11 июня 2016 года, в части решения проблем пострадавших участников долевого строительства. Базовым в Перечне поручений для нас является пункт 1г). Вроде бы, на первый взгляд, создан компенсационный фонд долевого строительства. Вроде бы, появилось в законе понятие счетов-эскроу как специфического механизма проектного финансирования застройщиков банками. Изданы Приказы Минстроя №914пр и №996пр, направленные на обеспечение прозрачности деятельности застройщиков. Но что мы видим на практике? Решение по счетам-эскроу оказалось половинчатым, поскольку их применение носит лишь рекомендательный характер для Застройщиков и этот способ финансирования вряд ли будет активно ими использоваться. Мало того, что механизмы функционирования компенсационного фонда до сих пор так и не определены и не решено, какой процент Застройщики будут в него отчислять (то ли дифференцированно, исходя из кредитоспособности и финансовой устойчивости, то ли, как и планировалось, универсально, 1%). Самое главное, создание этого фонда не решает проблем пострадавших участников долевого строительства прошлых лет и выглядит как очередная фикция.

Если бы это было не так, 25 апреля на съезде обманутых дольщиков мы бы не увидели полный зал людей, остающихся со своей бедой один на один уже на протяжении пяти, десяти, а то и пятнадцати лет, и власти нет до них никакого дела. Главный вывод простой: выполнение главной цели, заложенной в пункте 1г) Поручения Президента 1138ГС - «повышение уровня защиты прав граждан-участников долевого строительства» - с треском провалено, и прошедший съезд дольщиков это показал.

Пункт 2г) Поручений Президента 1138ГС также не выполнен в полной мере до сих пор. Минстрой так и не выработал концепцию, определяющую порядок работы Уполномоченных Банков в сфере жилищного строительства. А ведь цель была благая - это и льготные ипотечные продукты для Застройщиков и населения, и создание комплексной системы расчетного обслуживания компаний-застройщиков. Последние так и мыкаются как неприкаянные в поисках источников дофинансирования своих проектов, а граждане берут ипотеку под заоблачные проценты. В то время как Минстрой все продолжает дорабатывать Концепцию...

Пункт 2д) Поручения 1138ГС также остался только на бумаге. Предложений от соответствующих чиновников по освобождению от налога на прибыль строительных организаций при безвозмездной передаче ими объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность так никто и не увидел. А ведь это крайне важно для простых граждан. Когда земля у компании-застройщика находится в собственности, налоговые преференции могут стать единственным рычагом, способным простимулировать его построить школу либо детский сад. Такая патовая ситуация возникла, например, у дольщиков проблемного объекта ЖК «Спортивный квартал» в Новой Москве.

Программа по обеспечению российских граждан жильем к 2025 году, предложения по которой, в соответствии с пунктом 6а) Поручений, должны были появиться до 1 октября, видимо, так и осталась в воображении наших министров. То же самое можно сказать и о совершенствовании программ «Жилище» и «Жилье для российской семьи». Вы удивитесь, но часто эти программы, вместо того, чтобы становиться источником появления новых городов и кварталов, плодит новых обманутых дольщиков, потому как даже в рамках ее реализации есть недостроенные объекты.

На Госсовете год назад, Президент Владимир Путин в своем выступлении отметил, что «надо ... провести инвентаризацию незавершённого строительства, разработать порядок его достройки и оформления прав собственности». Хотя что-то было выполнено из этого чиновниками и министрами? Ответ на поверхности: ничего.

Работа правоохранительных органов по защите прав участников долевого строительства тоже не выдерживает никакой критики (например, в случае аферы на Рублевском шоссе, дом 18, при более чем 120-и пострадавших гражданах, никто не был привлечен ни к уголовной, ни к административной ответственности). Используя метод сравнительного анализа, мы можем получить следующие результаты. В 2012 году, по заявлениям Генерального Прокурора Юрия Чайки, было зарегистрировано более тысячи заявлений о преступлениях в данной области. По результатам возбуждено 670 уголовных дел, из которых только 58 (!!!) дошли до суда, что составляет менее 10 процентов. Спустя 4 года положение не изменилось — в 2016 году возбуждено 639 уголовных дел, в судах рассмотрено лишь 89 из них. В целом в сфере долевого строительства по итогам прошедших 12-ти месяцев зарегистрировано более 8500 правонарушений (это практически в два раза больше показателей 2015 года), по итогам рассмотрения которых вынесено порядка 2000 представлений, в суды направлено 196 заявлений, около двух с половиной тысяч лиц привлечены к административной и дисциплинарной ответственности. Лидерами по количеству преступлений и правонарушений в области долевого строительства являются Алтайский, Красноярский, Краснодарский, Приморский край, а также Амурская, Калининградская, Московская, Новосибирская, Ростовская области, Москва и Санкт-Петербург. Как примеры возбужденных уголовных дел в Москве и регионах — ЖК «Марьино Град» и ЖК «Спортивный квартал» (статья 159 ч. 4), ЖК «Терлецкий парк», ЖК «Шишкин лес» (статья 159 ч. 4, всего было возбуждено 6 уголовных дел, часть из них были «утеряны», одно из уголовных дел расследуется больше двух лет), ЖК «Царицыно», ЖК «Рависсант Каменка». И иногда риск сесть в тюрьму стимулирует недобросовестного застройщика к возобновлению активных строительных работ на объекте, а иногда и это не помогает. Так, в Вологодской области на директора и учредителя компании застройщика сразу двух долгостроев (ЖК «Кувшиново» и ЖК «Чайка») возбуждено сразу 6 уголовных дел, но стройку с места это не сдвигает.

О чем же говорят приведенные только цифры и факты? На взгляд партии КПРФ, все описанное выше — очередные доказательства полного паралича исполнительной, правоохранительной и законодательной ветвей власти, в части защиты прав обманутых дольщиков и создании реальной системы недопущения возникновения «проблемных» объектов. Который год принимаются Законы, подписываются очередные поручения, раздаются указания — но количество пострадавших граждан в сфере долевого строительства, как и число долгостроев только увеличиваются. Нет системного подхода к проблеме — пробелы в законодательстве латаются, подобно заплаткам на асфальте, в отрыве от реальной ситуации, правоохранительная и судебная системы не имеют четкого плана борьбы с правонарушениями в указанной области, органы исполнительной власти просто замыливают проблему, вместо того, чтобы ее решать — все это приводит к тому, что вопрос с обманутыми дольщиками возникает вновь и вновь, из года в год. Необходимо на уровне Президента Российской Федерации издать распоряжение о разработке комплексной федеральной программы по решению проблем пострадавших участников долевого строительства и установить строгий контроль за ее исполнением, в том числе со стороны руководителей фракций политических партий в Государственной Думе.

Насколько тяжело преодолеть противодействие лоббистских группировок и правящего партийного большинства при рассмотрении поправок в действующее законодательство о долевом строительстве, можно показать на нескольких примерах. Еще 4 года назад фракция КПРФ внесла соответствующий законопроект в Московскую городскую думу,

но ряд положений из него был принят только сейчас. Это касается и применения застройщиками механизма счетов-эскроу, и предложения об увеличении уставного капитала застройщиками, и даже создания Компенсационного фонда для пострадавших дольщиков. Хотя конкретное воплощение наших инициатив часто носит искаженный характер, например, сейчас даже представители правящего большинства вынуждены, наконец, признать, что созданный компенсационный фонд не снимает социальной напряженности, поскольку не решает проблем дольщиков прошлых лет. Именно эта категория пострадавших граждан и собралась на данном съезде, потому что власть не предоставляет им другой площадки, чтобы заявить о своих проблемах.

Многие наши законодательные инициативы так и не получили поддержки. Например, задают вопрос: как повысить уровень ответственности местных чиновников в сфере долевого строительства? Еще несколько лет назад мы предложили принять поправку в Законодательство о долевом строительстве, суть которой можно охарактеризовать одной фразой - каждый регистрируемый Договор долевого участия должен подтверждаться поручительством со стороны регионального органа власти. И все, можно сказать, проблема принципиально будет решена. В качестве дополнительной гарантии для работы этого механизма можно создать в каждом регионе ограниченный количеством реестр Застройщиков, чьи ДДУ будут иметь такое поручительство от государства.

Мы предлагаем эффективный механизм гарантирования имущественных прав граждан, который, например, давно применяется в Израиле. Заключается он в следующем. Участник долевого строительства получает возможность зарегистрировать право собственности на земельный участок и объект незавершенного строительства, что защитит дольщика от банкротства или недобросовестных действий Застройщика. Но как говорится, противников у той поправки не счесть, а воз и ныне там. Страдают простые граждане России.

Мы предлагали механизм банковского аккредитива, нотариальной гарантии, но вместо обсуждения и притягивания подобных механизмов на законодательном уровне вносились и принимались в противовес абсолютно не меняющие ситуацию инструменты, порой ухудшающие существующее положение.

В настоящий момент фракция КППРФ в Государственной Думе располагает данными о 167 проблемных объектах (из 928 официально признанных), и только в этих ста шестидесяти семи насчитывается порядка 85 тысяч семей пострадавших граждан.

К сожалению, не все из этих объектов имеют шансы быть достроенными в ближайшее время, ввиду действий как недобросовестных Застройщиков, так и при попустительстве местных властей.

В ряде объектов распродан уже практически весь объем квартир (например, в ЖК «Марьино Град» в Новой Москве процент проданного жилья достигает 98)

На других незавершенных стройках «строители» ради увеличения личной прибыли прибегают к нарушению проекта, придавая жилой статус чердакам и подвалам (как в подмосковной Ивантеевке и в том же ЖК «Марьино Град»), либо незаконно надстраивают лишние этажи (ЖК «Нахабино Центральное» в Красногорске).

Механизм финансирования компании — застройщиком со стороны банка можно признать достаточно эффективным во многих случаях. Однако зачастую Банк может приостановить выделение денежных средств под проект без объяснения причин, что приводит к остановке строительства. Так, например, произошло на объекте ЖК Спортивный квартал, где 70% работ на объекте финансировал ПАО Сбербанк, но в силу внутренней мотивации и под влиянием внешних факторов, в том числе и действий недобросовестного Застройщика, закрыл кредитную линию. В результате строительство остановлено уже почти два года, но, поскольку финансовые учреждения освобождены

от субсидиарной ответственности по Договорам долевого участия, пострадавшие граждане вынужденно выполняют свои обязательства, осуществляя платежи по ипотечным кредитам в прямом смысле «за воздух».

Некоторые объекты проходят процедуру банкротства на тех или иных этапах (например, ЖК Ново Никольское, ЖК в поселке Воскресенское в Москве). И где-то этот процесс приводит, как в Терлецком парке, к определенным подвижкам, к приходу нового инвестора и перспективе возобновления строительства (как в ЖК Терлецкий парк). А в регионах зачастую ситуация куда хуже, например, в ЖК Чайка (Вологодская область), где у граждан есть риск потерять свои квартиры, которые просто попадут в конкурсную массу и будут проданы с молотка. По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в одной из стадий банкротства сейчас находятся 149 российских застройщиков из 5479 существующих. Это те компании, которые не смогли выполнить взятые на себя обязательства перед кредиторами, поставщиками, а в некоторых случаях — перед дольщиками. В целом, за минувший год доля банкротящихся застройщиков выросла вдвое, достигнув 2,7% от общего числа компаний, работающих в рамках закона «Об участии в долевом строительстве...» (214-ФЗ). На первый взгляд, эти цифры кажутся достаточно скромными и не должны внушать особой тревоги. Однако следует иметь в виду, что всего на балансе игроков, покидающих рынок, числится 4,5 млн кв. м незавершенного жилья, или почти 5% от годового ввода новых «квадратов» в стране. А это огромная цифра, и еще один путь, через который пополняется армия обманутых дольщиков, количество которых из без того зашкаливает. Лидером по количеству застройщиков-банкротов остается Москва, здесь с рынка ушли 11 компаний, следом идут Московская и Тюменская области с девятью застройщиками-банкротами в каждой. Еще по восемь банкротящихся компаний было зарегистрировано в прошлом году в Башкортостане и Новосибирской области. Процедура банкротства была применена также против шести застройщиков из Волгоградской области. Всего в отчете РАСК упомянуты 52 региона, имеющие хотя бы одного застройщика, находящегося в процессе банкротства. По словам аналитиков, российские застройщики банкротятся из-за того, что не могут сдать строящиеся объекты. Причинами этого, в свою очередь, являются трудности с привлечением кредитов и падение покупательского спроса.

Есть объекты, которые в добровольно-принудительном порядке передаются пострадавшим гражданам, часто под давлением региональных властей. Последние пытаются тем самым снять с себя ответственность и обязательства по достройке проблемных объектов и переложить их на плечи самих пострадавших граждан, придав недострою статус Жилищно-строительного кооператива (ЖСК). Часто такое «преобразование» происходит в том числе фиктивным путем, путем явной подделки документов и подкупа части жителей. Как результат — люди вынуждены пытаться достроить свой дом за свой счет, но эти попытки заканчиваются плачевно, и люди остаются один на один со своей проблемой, а власти радостно потирают руки — они добились, чего хотели... Такая ситуация, например, в жилых домах в поселках Кокошкино и Марушкино в Новой Москве. Нам не известно ни одного жилищно-строительного кооператива, который сумел бы самостоятельно завершить строительство своего дома. В условиях нашей страны это просто не реально. Есть одна загадочная схема, в частности — чтобы начать стройку, кооператив должен получить разрешение на строительство и права на земельный участок. А права на земельный участок он должен выиграть в результате конкурса, который ЖСК никогда не выигрывает по определению. Замкнутый круг.

Несовершенство наших законов позволяет выводить активы застройщика накануне его банкротства. Например, деятельность застройщика ООО «Тареал» (ЖК «Ванино», Ленинградская область) остановлена судом, возбуждено уголовное дело. Ломоносовский районный суд вынес решение удовлетворить иск собственника квартиры (пени около 1,5 млн руб.) об обращении 129 земельных участков рыночной стоимостью около 900 млн руб. В то же самое время пристав - исполнитель оценил данные участки в 43 млн руб., что

существенно ниже рыночной стоимости. Получается, более 800 млн. рублей в легкую может «уплыть» застройщику-банкроту «в карман». Такие законы привлекают в проект людей не столько ради квартиры, но сколько ради корыстного обогащения в ущерб интересам других пострадавших граждан, и позволяют застройщику выводить активы со стройки.

Бесконтрольная выдача земельных участков под застройку и разрешений на строительство, а также попустительство исполнительной власти привели к появлению физических лиц - владельцев строительных компаний, имеющих по несколько долгостроев и брошенных объектов. Примером является учредитель множества строительных компаний Денисов Юрий Вячеславович, имеющий более 10 брошенных и недостроенных объектов только по Московской области. Это ЖК Березки» (Солнечногорский район), ЖК «Павлино» (Балашиха), ЖК «Литвиново» (Щелково), ЖК «На семи холмах» (Клинский р-н), ЖК «Ногинск» (Ногинск), ЖК «Луново» (Солнечногорский район), ЖК «Жираф» (Балашиха), г.Троицк, ул.Текстильщиков, стр. Е-42,г.Подольск, Юбилейная ул., стр.23 и Молодежная ул., стр. 6,г. Железнодорожный, Центральная ул., д. 1 и другие объекты, в т.ч. в Тверской области. Несмотря на такой внушительный список, на данного гражданина и его компаньонов не заведено ни одного уголовного дела и его компании продолжают получать участки под застройку и разрешения на строительство, например, ЖК «Венеция» в Ногинском районе.

И ещё одна группа долгостроев — это объекты, имеющие федеральную долю, либо долю города в объеме жилых помещений. Вроде бы, на первый взгляд, это должно выглядеть как плюс. Но по факту часто является, напротив, препятствием к завершению строительства в виду неподдающейся логике позиции местных властей. Такая ситуация, в частности, с ЖК Академ Палас в Москве. И это несмотря на то, что у объекта имеются свободные площади, денежных средств от продажи которых достаточно для достройки дома. Дольщики объектов федерального ведомства – Министерства обороны РФ (Рублевское шоссе, дом 18, корп. 3; ул. ул. Артамонова, вл.4; ул. Верхняя Масловка, вл.23) пострадали еще 12-19 лет тому назад, но оказались совершенно не защищены законом. Хотя за 14 лет они добились признания их Министерством обороны РФ пострадавшими, передача их объектов в ведение региональных властей города Москвы, полные расчёты Минобороны с местными органами исполнительной власти и предоставление из жилого фонда города Москвы равноценных квартир аналогичной потребительской стоимости в Западном административном округе г. Москвы так и не произошло. Вопрос обещанного пострадавшим участникам долевого строительства «восстановления имущественных прав» правительством Москвы не решён до настоящего времени. Минобороны России передало Москве более 196 га элитных земель, включая Ходынское поле, в том числе, и для решения вопроса предоставления квартир всем дольщикам Минобороны России. Переданные земли уже застроены, а правительство Москвы отказывается выполнять перед дольщиками свои обязательства по предоставлению квартир аналогичной потребительской стоимости, по причине отсутствия соответствующих нормативных актов. Просьбу Министра обороны РФ должностные лица правительства Москвы выполнять просто не считают нужным.

Отдельно нужно сказать о таком виде недвижимости, как апартаменты. Удивительно, но такого понятия в принципе нет в законодательстве, в частности, в Градостроительном кодексе. До сих пор их приобретение гражданами происходит по «серым схемам», в том числе, по предварительным договорам и посредством векселей. Практически никакой нормативной базы, определяющей порядок приобретения данного типа недвижимости (за исключением общих положений Гражданского кодекса), попросту не существует. Назрела необходимость уравнивать в правах покупателей апартаментов с покупателями квартир и гарантировать их приобретение исключительно по Договорам долевого участия.

На государственную программу «Жилище», «Доступное жильё» выделялись бюджетные средства, банки выдавали ипотечные кредиты по заниженным ставкам с государственной поддержкой, в строительство в том числе были вложены материнские

капиталы, которые были предназначены на улучшение жилищных условий или покупку жилья. Но все эти средства были расхищены мошенниками, которых государство наделило правами застройщиков.

Чиновники выдавали разрешения на строительство, оформляли землю в аренду, Росреестр регистрировал договоры долевого участия, государство обещало защитить участников долевого строительства 214 Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», ничто не предвещало беды, пока стройки в определенный момент не «замораживались». Теперь они так и стоят немым напоминанием о доверии государству, бездействии правоохранительных органов и органов исполнительной власти Российской Федерации.

Настоящей Резолюцией мы заявляем о недопустимости продолжения и нарастания тяжелого социального напряжения для дольщиков России, так как жилище является одним из важнейших материальных условий жизни человека, право на жилище закреплено самым главным законом страны – Конституцией РФ.

Статья 40 Конституции РФ:

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.
2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.
3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Мы требуем восстановить наше конституционное право!

Мы, дольщики, не понимаем, какие могут иметься неустранимые препятствия для достройки нескольких десятков ТИПОВЫХ домов.

У каждой стройки свои проблемы, но причина у них одна – разворовывание целевых средств дольщиков (пайщиков), безнаказанность застройщиков, несовершенство законодательства, безразличие органов власти к проблеме, паралич системы контроля в сфере жилищного строительства, правовой беспредел органов власти, игнорирование поручений Президента РФ ПР-1520 от 03 августа 2016 года.

Оценка сложившейся ситуации в долевом строительстве

Обманутые дольщики настаивают на совершенствовании реальных механизмов защиты граждан, вложивших свои денежные средства в строительство жилья. К сожалению, решение проблемы остановленных строек не находит должной поддержки со стороны государственных органов, и граждане страны, попавшие в финансово-строительные пирамиды, вынуждены выживать, предоставленные самим себе, зачастую потеряв единственное жилье и все накопленные за период трудовой деятельности денежные средства. Обманутые дольщики и пайщики оценивают ситуацию в долевом (кооперативном) строительстве жилья как наиболее острую социальную и экономическую проблему государства, которая на сегодняшний день не находит своего решения.

Мы считаем обязанностью депутатов - защитить граждан страны от криминального строительного бизнеса и инициировать принятие срочных и действенных мер Правительством РФ и Президентом РФ по обеспечению жильем обманутых и обворованных граждан, вложивших свои деньги в долевое строительство жилья!

Настаиваем на внесении радикальных поправок в Федеральный закон 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», которые определяют реальный механизм защиты участников долевого строительства, в том числе заключивших Договора долевого участия до 01 января 2017 года.

Цифры и факты, предоставляемые различными госструктурами насквозь лживы; ни в одном из аспектов долевого строительства нет прозрачности и правды. (Цифры количества обманутых «приукрашены» в разы (иногда – во многие разы). Факты передёргиваются, искажаются или замалчиваются. Особенно цинично это выглядит, когда лжёт г-н Мень. Но даже официально признаны проблемными 928(!) объектов в РФ.) Вся конструкция долевого строительства – это продуманная, эшелонированная структура для беззастенчивого и безнаказанного выкачивания денег. На этом фоне особенно циничны заявления о «злоупотреблении» дольщиками своим правом на компенсацию в случае задержки сроков сдачи объекта. Фактически, работу по инвентаризации проблемных объектов, порученную Президентом чиновникам, сейчас выполняют сами дольщики.

Только в 2016 году в стране появилось 225 новых долгостроев, общее количество проблемных объектов, по оценке Минстроя РФ, достигло 714, некоторые дольщики ждут своих квартир уже по 10-20 лет, и в результате не менее ста тысяч граждан по всей стране пострадали от действий недобросовестных застройщиков и бездействия региональных властей, а иногда и сокрытия региональными властями долгостроев и банкротства объекта с собственным участием государства. Вопиющим примером такого долгостроя с 1997 и участия через АИЖК, держателем 100% акций которой является Правительство Тюменской области, является 20-летний долгострой в г.Тюмени, объект по ул. Ленина-Кирова и по ул. Герцена-Камышинская-Смоленская-Дзержинского, Застройщик ООО «ПСК «Континент». Ситуация дошла до абсурдной лжи по выплатам денег дольщикам и те обязаны перевести имущественные требования в реестр денежных требований. В итоге могут остаться и без квартир, и без денежной компенсации и возмещения убытков. В Реестр пострадавших граждан по 403 приказу Минрегионразвития эти дольщики не вносятся в связи с препятствием тому Администрации Тюменской области. Ситуация с невозможностью вселиться в свои уже готовые дома сложилась перед семьями 214 дольщиков в ЖК «Самое сердце» г. Санкт-Петербург, г. Пушкин вот уже 11 лет даже с судебными решениями.

Существующие проблемы в действующем законодательстве

1. Статья 201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предполагает погашение требований участников строительства путем передачи им объекта незавершенного строительства и восстановление прав дольщиков путем создания ими жилищно-строительного кооператива и передачи на баланс недостроенного застройщиком многоквартирного дома.

Необходимо закрепить в законодательстве механизм проведения независимой оценки объекта незавершенного строительства жилого дома (квартиры, блок-секции и т.д.) и определения фактических затрат Застройщика на их строительство.

2. В случае остановки строительства и передачи объекта незавершенного строительства участникам долевого строительства, необходимо законодательно закрепить требование о соответствующем уменьшении цены договора, с правом предъявления требования о взыскании с застройщика в денежной или имущественной (натуральной) форме разницы между фактически оплаченной суммой участником жилищного строительства и фактическими затратами застройщика на создание объекта незавершенного строительства.

При банкротстве и/или ликвидации застройщика, генерального подрядчика, технического заказчика и иных обстоятельствах, повлекших остановку строительства и нарушение сроков передачи объекта участнику долевого строительства более чем на 9 месяцев, данная процедура независимой оценки должна быть проведена в установленном законом порядке.

3. Ситуация с ЖК «Тихий-Просторный», Тюменская область, Застройщик ЗАО «Тюменский строитель» показывает, как были нарушены права участников строительства по ст. 201.1 Закона о банкротстве. Банкротство Застройщика началось не по параграфу 7 настоящего Закона. Кредиторы и надзорный орган в суд информацию об участниках строительства не вносили, нарушив тем самым право обращения участников за защитой своих прав и ст.28 Закона о Банкротстве. Обязанность срочного уведомления участников строительства должна возлагаться как на уполномоченные надзорные органы.

4. Захват контроля (контрольного пакета голосов) при проведении процедур банкротства/ аналогично при создании ЖСК (контрольный пакет голосов на общем собрании пайщиков) партнёрами застройщика или прогосударственной структурой. Таким образом, инвесторы-партнёры из конкурсных кредиторов с лёгкостью становятся участниками строительства, приобретая преимущество перед остальными кредиторами встав в 3 очередь реестра, а не в 4 как должно быть изначально. Мошенничество не доказать, ловкость рук и возможность манипулировать законом как угодно, в итоге готова схема бизнеса на пайщиках, потому что этот самый инвестор, попав в число обычных пайщиков, проводит свои интересы за счёт этих же пайщиков, деля с ними те расходы, которые по сути должен был произвести сам и завершить дома, передав дольщикам оплаченные квартиры.

5. Необходимо уточнить пункт 3) «Критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, числу пострадавших граждан» (утверждены Приказом Минстроя РФ №560/пр от 12 августа 2016 года), истолковать положения которого можно так, будто речь идет только пострадавших граждан, полностью оплативших всю сумму, прописанную в договоре долевого участия в установленный срок. Это положение противоречит ст. 9 и п.2 ст.1, п. 4 ст. 1 Гражданского кодекса РФ и Федеральному закону № 214-ФЗ, позволяющему участнику долевого строительства прекращать исполнение обязательств по оплате, в случае остановки строительства и неисполнения застройщиком своих обязательств.

6. В случае банкротства очень крупных застройщиков (таких, как СУ-155), количество соинвесторов, подавших в арбитражные суды заявления о включении в Реестр требований о передаче жилых помещений настолько велико, что суды не справляются с обработкой заявлений. В частности, по СУ-155 в Арбитражный суд Московской области в апреле 2016 года было подано порядка 17.000 заявлений, на сегодня в Реестр включено только 5500 требований, то есть за год включено меньше одной трети требований. Дольщики-кредиторы, дома у которых построены и сданы в эксплуатацию, не могут жить на законных основаниях в квартирах, так как для проведения собрания с целью передачи квартир в собственность все дольщики должны быть включены в Реестр требований.

7. Согласно п.1 ст. 201.10 Закона N 127-ФЗ «О банкротстве», в ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства, при наличии у застройщика-банкрота объекта незавершенного строительства, арбитражный управляющий **не позднее чем через 6 месяцев** с даты его утверждения **обязан** вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства созданному участниками жилищно-строительному кооперативу. Данная норма не учитывает, что объекты могут достраиваться в ходе санации компании-застройщика, как сейчас происходит с домами СУ-155, и в случае санации голосование за ЖСК совершенно неоправданно.

8. Муниципальные власти произвольно толкуют критерии исключения домов из Перечня средства в строительство проблемного объекта; перезаключение договоров с новым застройщиком проблемных объектов, ссылаясь, в частности, на санацию, хотя законными основаниями для исключения домов из Перечня проблемных являются только: ввод проблемного объекта в эксплуатацию; удовлетворение требований всех граждан, инвестировавших денежные

Иницилируемое Правительством РФ ограничение позволит застройщикам преднамеренно останавливать строительство и «выходить на банкротство» с целью обогащения застройщика и возникновения нового количества «обманутых дольщиков». Ст. 1102, ст. 1104 Гражданского кодекса РФ гарантируют ответственность лица, извлекающего выгоду из приобретения денежных средств дольщиков при передаче незавершенных строительством объектов. Гражданский кодекс предусматривает ответственность приобретателя за извлечение необоснованной выгоды в виде разницы между полной оплаченной ценой договора и понесенными застройщиком затратами на создание незавершенного строительством объекта. Иницилируемая норма ставит участников долевого строительства в заведомо невыгодные условия и приведет:

- к массовому неосновательному обогащению застройщиков и еще большему хищению денег граждан.
- Использованию средств ипотеки для создания несуществующего жилья.

Бесконтрольное расходование денежных средств участников долевого строительства приводит к тому, что таким образом строится общее имущество многоквартирного дома, которое впоследствии перепродается в виде пентхаусов или цокольных этажей другим лицам или сдается в аренду аффилированным с застройщиками лицам. За счет средств граждан создаются объекты социальной и общей инженерной инфраструктуры, которые являются частной собственностью юридических лиц, предоставляющих услуги ЖКХ гражданам, участникам строительства.

После сдачи многоквартирных домов в эксплуатацию, к моменту передачи квартир дольщикам, с объектов исчезает инженерное оборудование, и дольщики повторно тратят денежные средства на его приобретение. Все эти виды мошенничества имеют место на практике, из-за пробелов в законодательстве.

Нормативно-правовые акты субъектов РФ, касающиеся решения проблем обманутых дольщиков должны быть в соответствии и не должны противоречить и нарушать Конституцию РФ, ГК РФ (ст. 16, 1064, 1069 ГКРФ и др.) и другие законы.

Требования обманутых дольщиков Всероссийского съезда дольщиков

1) Основное требование пострадавших участников долевого строительства – **достройка, введение в эксплуатацию, получение дольщиками своих квартир до проведения выборов 2018г.**, для чего требуем проведение Государственного Совета, возглавляемого Президентом России Владимиром Путиным, **с участием инициативных групп дольщиков.** Очевидно, единственным человеком, чья политическая воля способна решить проблему пострадавших участников долевого строительства, является Глава государства, как Гарант Конституции. Долевое строительство должно стать средством ГАРАНТИРОВАННОГО получения гражданами своих квартир. Законодательно ввести понятие «обманутый дольщик» в Федеральный закон 214-ФЗ от 30.12.2004г. Законодательно ввести понятие «Гарант» в договор долевого строительства в лице региональных властей.

2) Требуем привлечь к ответственности региональных чиновников и лично Премьер — министра Дмитрия Медведева как Гарантов по Долевому строительству за срыв выполнения Поручений Президента № ПР-1520 от 03 августа 2016 года «по итогам проверки исполнения решений главы государства по вопросам защиты прав граждан – участников долевого

строительства». Выработать механизмы безоговорочного исполнения Поручения Президента РФ от чиновников исполнительной власти субъектов Федерации. Ввести ответственность региональных властей как Гарантов по долевого строительству. В случае прекращения строительства или банкротства Застройщика Гарант должен отвечать за бездействие Застройщика. Гарант должен выплатить неустойку по рыночной стоимости строительства недостроенного объекта участнику долевого строительства в случае прекращения строительства, или достроить объект недвижимости за свой счет по срокам, указанным в договорах долевого строительства.

3) Для оперативного решения вопросов по достройке проблемных объектов требуем создать рабочую группу при Министерстве строительства и ЖКХ Российской Федерации с участием представителей Инициативных Групп пострадавших участников долевого строительства. Создание Объединённой Рабочей группы Инициативных групп дольщиков провозглашено и одобрено всеми делегатами на Съезде.

4) Настаиваем на возобновлении функционирования рабочей группы по контролю и мониторингу преступлений в сфере долевого строительства при Следственном комитете РФ.

5) Провести круглый стол по оценке путей и способов решения проблемы пострадавших участников долевого строительства прошлых лет (до 01.01.2017 года) в ГД РФ, в Правительстве РФ с участием Объединённой Рабочей группы Инициативных групп дольщиков, где ими будут представлены модельные проекты дорожных карт по проблемным объектам.

6) Контрольным и правоохранительным органам (Генеральная Прокуратура, КРУ Администрации Президента, Следственный Комитет РФ, ФСБ РФ) провести проверку выполнения Постановления Правительства РФ № 1310 от 7 декабря 2016 года, а именно составления план-графиков (дорожной карты) достройки объектов, где нарушены права граждан. Проверить сводные данные по дорожным картам в Министерстве строительства и ЖКХ РФ, их соответствие реальному положению дел, и дорожные карты в субъектах Федерации, а также их реализацию.

7) Обязать глав субъектов Федерации взять под личный контроль выполнение программы предоставления жилья пострадавшим участникам долевого строительства с их ежемесячными отчетами в форме выписки из Росреестра о количестве сданных квартир на проблемных объектах, количестве предоставленных за счет бюджета субъекта РФ альтернативных квартир гражданам, чьи денежные средства привлечены к строительству, но жилье не может быть получено (например, в случае изъятия построенных за счет граждан квартир для государственных нужд, или полного присвоения собранных с граждан денежных средств при невозможности достроить жилье, по тем или иным причинам). Внести пункт о предоставлении квартир потерпевшему дольщику и членам его семьи в случае, если денежные средства были уплачены этим дольщиком за приобретение двух (нескольких) объектов долевого строительства для постоянного проживания и решения жилищной проблемы семьи (наличие детей) а не с коммерческой целью. Опыт советского времени по предоставлению жилплощади в зависимости от разнополости детей прекрасно показывал решение жилищных проблем семьи. С целью юридической защиты прав дольщиков от произвола чиновников законодательно закрепить процедуру, включающую четкие критерии, по которым идет предоставление жилья дольщикам при смене или банкротстве застройщика. Необходимо предусмотреть уголовную ответственность для должностных лиц исполнительных и контролирующих органов, отвечающих за каждый этап процесса предоставления жилья обманутым дольщикам. А также законодательно закрепить перечень должностных лиц, ответственных за предоставление жилья обманутым дольщикам.

8) Установить жесткие сроки по завершению строительства проблемных объектов, установить персональную ответственность должностных лиц исполнительных органов власти субъектов за сроки окончания строительства проблемных объектов, прописанную

в Законе. В независимости от причин их недостроя внести в законодательство ответственность органов государственной власти и местного самоуправления, их должностных лиц, равно как и иных государственных органов и должностных лиц, на которых возложены публично-властные, в том числе административные, функции, обеспечивающие контроль за строительством многоквартирных жилых объектов, которая обеспечит достраивание этих жилых домов за счёт средств из бюджета субъекта федерации. Вред, причиненный гражданам в рамках ФЗ-214 в результате незаконных действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления и должностных лиц в соответствии со ст. 1069 ГК РФ возместить за счет казны Российской Федерации, казны субъекта РФ и казны муниципального образования и исполнения должностными лицами органов государственной власти основного ЗАКОНА страны – Конституции РФ, которая является гарантом соблюдения прав и свобод каждого человека, независимо от веры, взглядов и социального положения (ст. 15 п.2, ст.24 п.2, ст.35 п.3, ст.45 п.1, ст.52 и ст.53 Конституции РФ)

9) Установить жесткий контроль за исполнением Указа Президента Российской Федерации от 17 апреля 2017 года № 171 «О мониторинге и анализе результатов рассмотрения обращений граждан и организаций» применительно к обращениям и заявлениям пострадавших участников долевого строительства, а также обеспечить безусловное выполнение Статьи 24 пункт 2 Конституции РФ о возможности ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими права и свободы граждан, а также Законом от 27.07.2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», Статьей 8, пунктом 2 о предоставлении информации гражданам. Ввести солидарную уголовную ответственность должностных лиц за перенос сроков сдачи в эксплуатацию объектов, контролирующей реализацию проектов долевого строительства с невыдачей заработной платы за неисполнение служебных обязанностей. Ввести материальную ответственность контролирующих органов за отсутствие контроля за долевым строительством и нарушением сроков; калькулировать, как сумма по ДДУ*ставку рефинансирования *кол-во дней просрочки; перечисляется на счёт Участника Долевого Строительства.

10) По всем объектам, включенным в Список проблемных объектов долевого строительства Общероссийского Съезда дольщиков (Приложение 1) с учетом их специфики поручить Правительству РФ разработать дорожные карты с учетом Модельных проектов дорожных карт с конкретными мероприятиями обязательными к исполнению, сроками, ответственными лицами и контролем за их исполнением. В тех случаях, в которых дольщики самостоятельно планируют достроить проблемный объект, немедленно **предоставить созданному дольщиками проблемного объекта жилищному кооперативу земельный участок без проведения торгов (если земельный участок не находится в частной собственности) и разрешение на строительство, ответственность за своевременность предоставления которых возложить на высших должностных лиц субъектов Российской Федерации.** При этом, предоставление земельного участка и разрешения на строительство должно осуществляться вне зависимости от признания застройщика банкротом и вхождения проблемного объекта в конкурсную массу (при условии, если ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома затягивается на срок свыше одного года от того срока, который указан в договорах долевого участия в строительстве).

11) Требуем разработать механизм возврата денежных средств, выделенных банкам или другим ведомствам и агентствам (в частности, АИЖК) в государственный бюджет в случае остановки строительства и признания жилого строения объектом незавершенного строительства. В случае банкротства или ликвидации застройщика проценты по ипотеке, удержанные с участников долевого строительства, должны быть возвращены пострадавшим гражданам. В случае невозможности вернуть гражданину внесенные на строительство

денежные средства ввиду неспособности правоохранительных органов расследовать совершенное преступление или решить вопрос о возврате денежных средств в судебном порядке, ответственность должна быть возложена на субъект РФ, в соответствии с Конституцией РФ, Статьи 52 и 53. Вред, причиненный гражданину, должен быть возмещен за счет казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования (Статья 1069 ГК РФ и др.)

12) Участники долевого строительства призывают к ответственности банки за преднамеренное прекращение кредитования строительства, вплоть до лишения лицензий на осуществление банковской деятельности, поскольку все застройщики перед кредитованием проходили процедуру проверки и аккредитации. Участники Долевого строительства требуют выдачи кредитных каникул (в случае воспитания ребенка до 3-х лет, не работающего одного из членов семьи, многодетных, молодых семей до 30 лет с одним и более детьми). Срок каникул не менее 6 месяцев и в случае не возобновления строительства повторно на 6 месяцев. Данный мораторий должен быть введен на законодательном уровне.

13) Участники долевого строительства требуют проведения проверок всех остановленных объектов и проверку разрешений на выдачу военных ипотечных кредитов и кредитование по системе НИС, в связи с массовым обманом граждан, взявших ипотеку на аккредитованные по военной ипотеке объекты жилищного строительства, а также участвующих в программе «ЖРС». Этот механизм нанес непоправимый вред государству, военнослужащим, учителям, медикам и иным гражданам, работающим в социальной инфраструктуре.

14) Зачастую банками осуществляется аккредитация объектов для предоставления колоссальных кредитов застройщикам под заведомо нереализуемые объекты жилищного строительства. Задачей таких «бизнес-проектов» является привлечение средств граждан и инвесторов, а затем «выход на банкротство». За счет отсутствия реального контроля за строительством происходит завышение смет и замена материалов на дешевые и менее качественные, а вместо профессиональных подрядчиков на стройках работают люди с низкой квалификацией. Все это прикрывается дорогостоящими контрактами и договорами.

По факту застройщик и технический заказчик являются аффилированными лицами, что позволяет вместо контроля за строительством со стороны технического заказчика осуществлять прикрытие хищений на стройке и фальсифицировать акты выполненных работ. Законодательство должно исключить подобную практику, четко определив ответственность и функции технического заказчика, в том числе, и перед государственными контролирующими органами. Все факты хищений привлеченных на строительство денежных средств граждан должны тщательно расследоваться и обеспечивать, либо возврат денежных средств, либо завершение строительства, либо причиненный гражданам вред должен возмещаться субъектом РФ за счет казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования.

15) Участники съезда требуют отменить принятые Государственной Думой 30 июня 2006 года поправки в ФЗ № 214-ФЗ, по которым банки освобождены от субсидиарной ответственности за остановленные стройки и выброшенные государством деньги на поддержку ипотечного кредитования. Через внесенные поправки строительные компании получили право в одностороннем порядке, в случае остановки строительства, расторгать договоры долевого участия при прекращении оплаты дольщиками «замороженной» или брошенной стройки. В случае банкротства застройщика такие участники долевого строительства теряют и деньги, и жилье, также не будут иметь права на компенсации от государства.

16) По мнению дольщиков, необходимо изменение порядка ведения бухгалтерского учета и отчетности по учету затрат на строительство жилых многоквартирных домов с участием денежных средств граждан, ипотечных кредитов и банковских кредитов

застройщиков, аккредитованных по государственным программам поддержки жилищного строительства. Отчетность по расходованию материально-финансовых средств, предоставлению планов-графиков работ и актов выполненных работ должна быть открытой и публиковаться на сайтах застройщиков. Ускорить воплощение в жизнь средств защиты дольщиков, введенных новой редакцией 214-ФЗ, в частности эскроу-счетов, сделать использование эскроу-счетов обязательным для застройщиков, с целью физически отделить деньги дольщиков от недобросовестных застройщиков. Ввести расчёты через отдельные банковские счета по каждому строительному объекту (по аналогии с Гособоронзаказом). Установить контроль за неденежными расчётами за продаваемые объекты.

17) Приравнять дольщиков федеральных ведомств к обычным дольщикам субъектов Российской Федерации. Обманутые дольщики федеральных ведомств не должны десятилетиями доказывать властям субъектов РФ, на территории которых они оплатили строительство жилья, что они такие же обманутые дольщики, как и все остальные. Они не должны самостоятельно вести переговоры о расчетах между федеральными ведомствами и субъектами РФ за предоставление им квартир из жилого фонда субъекта РФ в случае невозможности достройки объекта, или самостоятельно вести переговоры о достройке объекта федеральным ведомством или субъектом РФ. Такие переговоры должны вестись соответствующими уполномоченными органами с участием представителей инициативных групп обманутых дольщиков федерального ведомства.

18) Требуем уравнивать в правах покупателей апартментов с покупателями квартир. Ввести в Градостроительный кодекс само понятие «апартменты» как вид недвижимости. Присвоить апартментам статус жилья и обеспечить нормативно-правовую базу, регламентирующую строительство и приобретение апартментов, а также таких нежилых помещений, как машиноместа и гаражные боксы в соответствии с законодательством о долевом строительстве. Гарантировать возможность их приобретения исключительно по Договорам долевого участия. Отменить, в частности, ограничения, связанные с регистрацией по месту жительства собственников апартментов. Кроме того, привести к одному знаменателю тарифы по оплате коммунальных услуг обеих групп покупателей. Требуем внести поправки к 214 ФЗ, которые позволят регулировать ситуацию на рынке «апартментов»:

– Необходимо установить обязанность по целевому использованию Застройщиками денежных средств дольщиков и кредитных денежных средств, полученных под залог объекта долевого строительства и/или земельного участка под ним, или прав аренды на такой участок и ответственность за неисполнение данных положений.

– Ужесточить ограничения, связанные с залогом объекта долевого строительства, установить приоритет прав дольщиков по отношению к правам залогодателей.

– Внести изменения в ВЗ-214 в части применения положений данного закона к договорам, поименованным иначе, чем договоры долевого участия, но заключенным в обход этого закона (как это установлено в Обзоре практики ВС РФ от 04.12.2013 г.)

– Указать на применение закона 214-ФЗ не только при строительстве многоквартирных жилых домов, «апартментов», нежилых помещений и/или иных объектов недвижимости, но и при реконструкции, а также перепланировке, или перепрофилировании уже существующих объектов недвижимости, если в результате такой реконструкции, перепланировки, или перепрофилировании возникают новые объекты недвижимости, не существовавшие ранее, или существовавшие с иными характеристиками.

– Внести в закон 214-ФЗ положения о применении данного закона и в случае отсутствия у застройщика разрешения на строительство, договора аренды земельного участка и пр. (по аналогии с параграфом 7 Закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

– Внести в параграф 7 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» изменения о применении процедуры «Банкротства застройщика» к «апартаментам», а также к нежилым помещениям, в том числе машиноместам, гаражным боксам и пр.

19) Необходимо переработать статью 200.3 УК РФ, изначально и призванную бороться с мошенниками от долевого строительства, но благодаря абсолютно неудачным формулировкам оказавшуюся совершенно бесполезной и так и оставившей дольщиков без защиты (считаем, что все факты присвоения денежных средств граждан подходят под статью 159 “мошенничество”, по определению, и дополнительная статья только вносит путаницу – это уловка для чиновников).

При этом:

а) Обеспечить действие статьи на период с 2000 года и позднее, а не только после опубликования, т.е. придать ей «обратную силу» в соответствии со ст.10 УК РФ.

б) Отменить такие меры наказания, как принудительные работы, исправительные работы и прочее, оставив выбор - либо лишение свободы, либо достройка домов. Ужесточить наказание по ч.1 этой статьи, исключив полномочия мировых судей.

в) Обеспечить формулировки, читаемые таким образом, чтобы нарушение законодательства о долевом строительстве, в частности ст.6 214-ФЗ «Срок передачи застройщиком...», совершенное ПОСЛЕ момента привлечения денежных средств дольщиков также вызывало уголовную ответственность должностных лиц застройщика и аффилированных компаний/лиц.

г) Четко прописать в статье возможность «сложения» сумм от разных ДДУ, в случае, если строящиеся по этим ДДУ объекты входят в состав одного и того же жилого комплекса.

20) Власти города Москвы, и на законодательном, и на исполнительном уровне, инициировали поправки к Закону «О статусе столицы» в части реновации жилого фонда Москвы. Известно, что положения 214-ФЗ формально учитывались при разработке программы Реновации жилого фонда столицы, но так и не нашли в ней практического отражения. Дольщики требуют от представителей исполнительной власти города Москвы предоставить преференции по данной программе только тем компаниям-застройщикам, которые часть квартир передадут пострадавшим участникам долевого строительства, или достроить объекты за счёт средств города, выделяемых на новую программу РЕНОВАЦИИ в г. Москве, или выделять из нового реновационного жилого фонда жильё дольщикам в том же районе, где было приобретено жильё (бюджет Реновации жилого фонда озвучен и выделен первый транш в размере 96,5 млрд). По отношению к дольщикам, вложившим свои средства в создание нового жилого фонда, данная мера более чем справедлива.

21) Необходимо по аналогии с деятельностью Агентства по страхованию вкладов (АСВ) обязать исполнительные власти принять на себя имеющиеся у граждан, включенных в Реестр, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, по Приказу №403 Минрегионразвития, права требований к застройщикам в обмен на предоставление им в собственность РАВНОЦЕННЫХ КВАРТИР (АНАЛОГИЧНОЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ СТОИМОСТИ), В СООТВЕТСТВИИ С ОПЛАЧЕННЫМИ КВАДРАТНЫМИ МЕТРАМИ, идентичных по техническим характеристикам и равнозначных по площади и комнатности жилых помещений из фонда города в том же районе, где расположен проблемный объект, или при согласии дольщика - в другом районе.

22) Снизить срок для включения в Реестр пострадавших граждан по Приказу Минстроя РФ №560/пр от 12 августа 2016 года - **3 месяца**, после просрочки передачи объекта Участнику Долевого Строительства.

23) Требуем включать в Реестр обманутых дольщиков всех лиц, имеющих признаки обманутого дольщика, а именно: денежные средства сданы в строительство объекта, но объект не построен или признание потерпевших «участниками долевого строительства» следственными органами в уголовном деле. Рассмотреть возможность сформировать отдельный Реестр для потерпевших, вложивших деньги в строительство квартир по договору купли-продажи, договорам займа и т.д., на землях ИЖС.

24) Обеспечить возвратный механизм материнского капитала получателям - матерям через Пенсионные Фонды, в случае вступления в Реестр пострадавших граждан. ПФ в порядке встречного иска к Застройщику получает неиспользованный материнский капитал.

25) В случае, если просрочка по вводу объекта в эксплуатацию составляет более 12 месяцев, компания-застройщик должна быть лишена лицензии и наложен запрет на реализацию объектов недвижимости.

26) Создание реестра дольщиков по приостановке (заморозке) строительства. Выдача предписания контролирующих органов (Министерство строительства и ЖКХ РФ) по результатам проверок и обращений дольщиков о заморозке сроков строительства (более чем 3 месяца). Составить перечень проблемных объектов с просрочкой свыше 1 года.

27) Ввести мораторий на строительство новых объектов сроком на два года с целью достройки и решения всех вопросов, связанных с дольщиками по всей РФ.

28) Запретить застройщикам использовать со стороны дольщиков полную оплату. Использовать только поэтапную оплату с разбивкой на 5-10% определённых план-графиком работ по объёму и сроку, определённых в СНИПах.

29) Запретить выдачу разрешений на строительство застройщикам, которые ранее допускали систематические срывы сроков сдачи строительных объектов жилого назначения. Учредителей таких организаций вносить в Реестр, запрещающий им выдачу таковых разрешений и участия.

30) Дополнить ст. 315 УК РФ (неисполнение решения суда) – застройщик не выплатил деньги по решению суда в течении 6 месяцев и при этом не объявил себя банкротом – возбуждение уголовного дела.

31) Требуем дополнить ч.2 ст.6 ФЗ-214 частью 2.1 «Неустойка, предусмотренная ч.2 настоящей статьи, не может быть уменьшена судом на основании ст. 333 ГК РФ». Указанное будет соответствовать общей концепции законодательства о Долевом строительстве, которое рассматривает взыскание неустойки как самостоятельный компенсационный способ защиты прав участников долевого строительства, в то время как возможность применения к нему ст. 333 ГК, допускающей уменьшение размера неустойки, реализуемая интенсивно на практике судом, нивелирует изначально заложенную в нее компенсационную цель. Внести дополнения в ГПК РФ о взыскании неустойки по 214-ФЗ в приказном порядке (глава 11 ГПК). Упростить процедуру работы с исполнительными листами по принципу «одного окна». Проблемный институт законной неустойки можно заменить обязательным страхованием.

32) Запретить рекламу объектов с просрочкой более 6 месяцев. Уголовно наказывать в случае нарушения.

33) Разработать и ввести процедуру ежегодной обязательной аттестации застройщиков, ведущих строительство с привлечением средств граждан по ДДУ, с присвоением категории «проблемного» в случае нарушения сроков сдачи объекта либо фактического или прогнозируемого ухудшения экономического состояния застройщика, либо значительного замедления темпов строительства. Для целей такой аттестации возможно использование результатов аудита нескольких выбранных (аккредитованных)

международных рейтинговых агентств, проведенного за счет и по заявлению самих застройщиков.

34) Разработать и ввести процедуру введения принудительного внешнего управления «проблемным» застройщиком вне рамок процедуры банкротства, путем назначения корпоративного управляющего с правом вето на любое решение руководства компании, влекущее ущерб гражданам-участникам долевого строительства. Создание процедур изъятия долгостроев (просрочка более 1 года), передачи по конкурсу прав на достройку, оплату такой достройки из средств Государственного Компенсационного Фонда (ГКФ). **Потребуется изменение целевого назначения ГКФ.** Внести изменения в Федеральный закон об участии в долевом строительстве, согласно которым участник долевого строительства в случае, если ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома затягивается на срок свыше 1 года от того срока, который указан в договорах долевого участия в строительстве, приобретает право на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства и земельный участок под ним. Приобретение прав на доли в праве собственности как на объект незавершенного строительства, так и на земельный участок под ним осуществляется вне зависимости от признания застройщика банкротом и вхождения проблемного объекта в конкурсную массу, а после государственной регистрации таких долей в ЕГРН весь проблемный объект с земельным участком под ним исключаются из конкурсной массы. В случае введения процедуры наблюдения при грозящем банкротстве Застройщика запретить реализацию объектов недвижимости (привлечения денежных средств участников долевого строительства) и обязать Застройщика достроить объект недвижимости.

35) Ввести в законодательство официальное понятие «санатор застройщиков», и проработать правовой механизм его реализации. Пример – нынешняя ситуация с санацией Группы компаний «СУ-155» со стороны АКБ «Российский капитал». Установить четкие план-графики достройки объектов «санатором».

36) В текущей редакции Закона о «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов» Министерство строительного комплекса Московской области обязано вносить объекты в реестр проблемных и исключать их из него только по решениям органов местного самоуправления. Необходимо наделить Минстрой полномочиями самостоятельно признавать объекты проблемными при наличии формальных признаков задержки сроков сдачи, и принимать решения об исключении объектов из перечня при его приеме Госкомиссией и сдаче в эксплуатацию.

37) Ввести в Закон о банкротстве поправки, что в случае, если объект долевого строительства попадает под санацию официально назначенной Правительством РФ организации – «санатора», то к нему не применяются требования статьи 201.10 в части обязательности собрания о решении передачи дольщикам объектов незавершенного строительства.

38) Предусмотреть меры материальной поддержки для малообеспеченных дольщиков, включенных в Реестр пострадавших граждан, одиноких матерей, многодетных семей, поскольку эти социальные группы в случае банкротства застройщика зачастую оказываются на грани нищеты, особенно при наличии ипотеки.

39) Требуем повысить ответственность конкурсных управляющих перед руководителями субъектов РФ за быстрое решение проблем долгостроев, для чего назначать их только из регионов, где находится незаконченный строительный объект.

40) Выделять средства, аккумулированные Государственным Компенсационным Фондом (ГКФ) долевого строительства, преимущественно для финансирования застройщиков с введённой процедурой внешнего управления, в целях защиты средств, выделяемых ГКФ от дальнейшего расхищения должностными лицами недобросовестных застройщиков.

41) Установить критерии по количеству рабочих для каждой стройки и обеспечение данным количеством строительных объектов. Сроки по строительству и критерии по рабочим необходимо внести в Градостроительный Кодекс РФ, СНИПы.

42) Требуем: а) чётко регламентировать оплату уставного капитала Застройщика имуществом б) определить типы имущества, непригодного для оплаты уставного капитала Застройщика. Прописать, виды быстропортящегося, устаревшего, сложного в реализации и иного неликвидного имущества. Определить, что в качестве уставного капитала может быть представлена недвижимость, земельные участки, интеллектуальная и иные формы собственности, чья стоимость не будет подвержена колебаниям на период строительства. Перед началом строительства имущество должно быть оценено с привлечением независимых экспертов и должно составлять не менее 10 процентов от общей стоимости строительства. Если в качестве уставного капитала предоставляется несколько объектов, стоимость каждого из них должна быть не менее 1/10 необходимой суммы для оплаты уставного капитала. На период строительства застройщик не имеет права совершать никаких действий, направленных на пользование и /или распоряжение означенным имуществом, либо предоставить его в качестве залога кредиторам. Ввести уголовную ответственность самого Учредителя/Застройщика, так же ввести финансовую ответственность и ближайших родственников Учредителя/Застройщика за невыполнение обязательств по долевому строительству конкретного объекта недвижимости. Требуем ввести уголовную ответственность руководителей компаний - застройщиков и руководителей их подразделений за обеспечение договорных обязательств по своевременному вводу в строй объектов жилищного строительства, для чего запретить ими их родственникам получение статуса «обманутых дольщиков» данными компаниями.

43) Признавать все сделки по отчуждению имущества, которые были произведены фактически с целью сокрытия уворованных средств, совершённые недобросовестными застройщиками, фиктивными.

44) Необходимо освободить компанию-застройщика от уплаты налоговых отчислений в бюджет при передаче социальных объектов государству, в случае, когда он возводит их на земельном участке, находящемся у него в собственности. Требуем, кроме прочего, обязать Застройщика передавать строящиеся (возводимые) объекты социальной инфраструктуры в муниципальную либо государственную собственность при предполагаемой численности жителей в возводимых (создаваемых) многоквартирных домах и иных объектах долевого строительства не менее трёх тысяч человек, независимо от формы собственности земельного участка.

45) В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора долевого участия договор **считать расторгнутым со дня фактического перечисления денежных средств, составляющих цену договора (либо фактически оплаченную на дату расторжения часть цены договора), на расчётный счёт стороны, инициировавшей расторжение договора долевого участия.** Данный платежный документ должен быть предоставлен в регистрационный орган для регистрации расторжения. Такая формулировка защитит участника долевого строительства от попадания в ситуацию, когда он отказался от договора долевого участия, а Застройщик денежные средства не вернул.

46) Требуем ввести норму экстратерриториальности при подаче документов в Реестр пострадавших граждан, формируемый в соответствии с частью 7 статьи 23 Закона. Механизм реализации данного принципа видится в возможности подачи документов в уполномоченный орган по контролю за долевым строительством пострадавшим гражданином – участником долевого строительства через систему действующих **Многофункциональных центров (МФЦ) по месту нахождения гражданина.** Это упростит защиту своих нарушенных прав гражданами – участниками долевого строительства, проживающими в регионе, отличном от региона местонахождения многоквартирного дома или иного объекта долевого

строительства. Для исполнения требуемой нормы следует внести соответствующие изменения в Приказ 560-пр Минстроя РФ от 12 августа 2016 года.

47) Добавить ещё один норматив (Н4) оценки финансовой устойчивости Застройщика, который должен показывать динамику финансирования строительства объекта. Норматив предлагается рассчитывать, как отношение денежных средств, вложенных в незавершённое строительство, к стоимости проекта, которая зафиксирована в проектной декларации. На начальном этапе стройки, когда вложений в строительство немного, не может быть чуть больше нуля, чем ближе к сроку сдачи объекта, тем ближе норматив к единице. Данное нововведение позволит отследить динамику реализации строительного проекта. В настоящий момент сложилась парадоксальная ситуация, когда действующие нормативы, которые не корректировались с 2007 года, не всегда позволяют объективно оценить положение застройщика. Нередки случаи, когда компании, находящиеся в предбанкротном состоянии, формально соответствуют нормативам.

48) Функции Управляющей компании на период гарантийного срока (пять лет) должен выполнять Застройщик, а не связанная с ним управляющая компания. Это будет способствовать росту ответственности Застройщика перед участниками долевого строительства. Схема должна быть похожей на ту, что применяется Росавтодором при работе с дорожно-строительными организациями, которые на период гарантийного срока обслуживают построенный объект. Такой механизм, кроме прочего, не позволит Застройщику целенаправленно обанкротиться по окончании строительства, и тем самым участники долевого строительства смогут реализовать право на взыскание неустойки в полной мере.

49) В качестве учредителей компании – Застройщика не может выступать иностранное юридическое или физическое лицо. В то же время, доля иностранного капитала в уставном капитале учредителей компании -застройщика не может превышать 25 процентов.

50) Создание общественного контроля за деятельностью Застройщика в ежемесячном режиме.

51) Подписать специальный Указ Президента о завершении строительства имеющихся недостроенных объектов за счёт средств государства, гарантировавшего по ФЗ-214 получение жилья.

52) Принять федеральный закон о мерах поддержки граждан, признанных пострадавшими участниками проблемных строек независимо от формы участия.

53) Признать пострадавшими участниками строительства граждан, если договор был заключен с целью получения жилья. Приравнять договора участия в ЖСК договорам Долевого участия.

54) В связи с очевидной неэффективностью ФЗ-214 и во избежание социального взрыва,требуем пересмотреть:дальнейшее действие закона ФЗ-214,создать группу специалистов в областях строительства, экономики и финансов, юриспруденции совместно с объединённой рабочей группой дольщиков,которая создаст с «нуля» законодательство, регулирующее эту сферу. Создать Типовые общероссийские федеральные ДДУ и ДУПТ, которые будут утверждены Минюстом. Данные договора должны прозрачно определять все аспекты обеспечения жильём с отсутствием кабальных условий.

55) В целях защиты жилищных прав граждан просим внести поправки к закону, предусматривающие предоставление жилья из жилищного фонда субъекта пострадавшим гражданам, включённым в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в обмен на права требования по договорам долевого участия, если строительство объекта не ведётся более трех лет.

56) В соответствии с исполнением требований пп. б) п. 2 Перечня поручений Президента РФ от 03 августа 2016 года, просим поручить Москомстройинвест совместно с инициативными группами дольщиков по каждому проблемному объекту разработать и реализовать план-график («дорожную карту»), предусматривающий осуществление мер законодательного, организационного и финансового характера по защите пострадавших граждан, включённых в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, содержащий механизмы решения проблем.

Выводы:

1) Сложившаяся практика привела к тому, что участники долевого строительства вынуждены принимать в собственность объекты, не являющиеся жильем, что противоречит ст. 15 Жилищного кодекса РФ, так как объект незавершенного строительства не может считаться жилищем.

Необходимо законодательно закрепить перечень требований к описанию объекта жилищного строительства в договорах с гражданами, участниками долевого строительства, с обязательным включением проектно-сметной документации, полного перечня применяемых материалов, их качества и объема, видов отделки; перечня элементов благоустройства придомовой территории, описания общего имущества многоквартирного дома с указанием площадей, инженерного оборудования и используемых материалов.

2) Цена договора с участием средств граждан должна составлять затраты на создание объекта жилищного строительства и стоимость услуг застройщика. Данный механизм закрепит ответственность застройщика и технического заказчика по созданию объекта, соответствующего договорным обязательствам и исключит возможность снижать себестоимость за счет ухудшения качества работ, материалов и изменений технических характеристик строящегося объекта.

3) Граждане не должны доказывать исполнительным и контролирующим органам свой статус «обманутого дольщика» и причинённый вред государственными национальными программами «Жилище», «Доступное жильё». Ответственность за защиту прав дольщиков (пайщиков) и возмещение причиненного им вреда должна возлагаться на исполнительные органы власти и должностных лиц, вплоть до уголовной ответственности, в соответствии с Конституцией РФ: Статьей 15 пункт 2, Статьей 35 пункт 3, Статьей 40, Статьей 45, Статьей 52 и Статьей 53, а также соответствующими статьями ГК РФ и другими законами России.

Участники съезда приняли решение направить резолюцию с предоставлением ответов руководителей в установленные законом сроки:

- Президенту РФ В. В. Путину,
- Председателю Правительства РФ Д. А. Медведеву,
- Генеральному Прокурору РФ Ю. Я. Чайке,
- Председателю Следственного Комитета РФ А. И. Бастрыкину,
- Председателю Государственной Думы Федерального Собрания РФ В. В. Володину,
- Всем руководителям субъектов Российской Федерации.

Список проблемных объектов, где стройка «заморожена» либо идёт с большой задержкой для участия в Круглом столе (перечень пополняется):

1. ЖК «Академ Палас»; г. Москва, ул. Вернадского 78; АО «ОСК»
2. ЖК «Борисоглебское»; г. Москва, ТИНАО, д. Зверев; ООО «Апрелевка С2»
3. ЖК «Легенда»; Г. Москва, г. Троицк, жилой строительный дом № 2; ООО «Инвестстройгрупп»
4. ЖК «Лофт Тайм» (LoftTime); г. Москва, ул. Часовая, дом 28, строение 53, 54; REDDevelopment, ООО «МИРА»
5. ЖК «Марьино-град»; г. Москва, пос. Марьино; ООО «МарьиноСтрой»
6. ЖК «Ново-Никольское»; г. Москва, Троицкий АО, п. Первомайское; ООО «Агрострой»
7. ЖК «Рависант-Каменка»; г. Москва, пос. Птичное (поселение Первомайское, дер. Каменка, уч. 51); ОАО «КЕРАМО»
8. ЖК «СкайХауз» (SKYHOUSE); г. Москва, ул. Мытная, вл. 40-44; МосСитиГрупп, ООО «Олтэр»
9. ЖК «Спортивный квартал»; г. Москва, ТиНАО, пос. Марьино; ООО «СтройПлюс» (ИНН 5003051676)
10. ЖК «Терлецкий парк»; г. Москва, Новогиреевская улица вл.5; АО «Глобинвестстрой»
11. ЖК «Тройка»; г. Москва, г.Троицк, микр-н Текстильщиков Е-42; ООО «Старокс-А»
12. ЖК «Царицыно»; г. Москва, ЮАО, ул. 6-ая Радиальная; ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»
13. ЖК «Шишкин лес»; г. Москва, ТиНАО, пос. Михайлово-Ярцевское, пос. Шишкин лес; ООО «Ройс-Руд»
14. ЖК в п. Кокошкино; Москва, ТиНАО, пос. Кокошкино, ул. Труда, поз. 8; ООО «Аис-проект»
15. ЖК на Ельнинской 11к3; г. Москва, ул. Ельнинская, д. 11, корп. 3; ЗАО «Кунцево-Инвест» и ФСК «Находка»
16. ЖК на Каховке; г. Москва, ул. Каховка, вл.1; ГУП ООО МОСОБЛСПЕЦСТРОЙ, Корпорация ООО ИК «ВНЛ» и ООО ИСК «ИМПЕРИЯ»
17. ЖК на Народного Ополчения, д.33; г. Москва, ул. Народного Ополчения, д.33; ЗАО «Энергостройкомплект-М.
18. ЖК на Овражной; г. Москва, г.о.Щербинка, ул. Овражная, д. 3; ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ.
19. ЖК на Полярной 34с3; г. Москва, ул. Полярная, д. 34, стр. 3; ООО «ЭЛИПС-Стройин.ест», ООО «Инвестиционная корпорация «ВНЛ»
20. ЖК на СаломеиНерис; г. Москва, ул. СаломеиНерис вл. 12; Москомстройинвест (п.авопреемникДИПСa)
21. ЖК Южное Тушино, мкр. 11; г. Москва, 11 МКР Южное Тушино; ЗАО «Энергостройкомплек-М»
22. ЖСК «Ваниль»; г. Москва, Каширское ш., вл. 74; ООО «Оптимум Инвест»
23. ЖСК «Губернский»; г. Москва, г.о. Щербинка, Железнодорожная, 39, корпус 1,2; АО «СУ-155»

24. ЖСК «Марушкино»; г. Москва, с/п Марушкинское, д. Марушкино, д. 1, 2, 3, 4; ООО «Комземстрой», ЖСК
25. ЖСК «Новые Черемушки, 8»; г. Москва, ЮЗАО, Новые Черемушки, квартал 10С, корп. 8; АО «СУ-155»
26. ЖСК «Чертаново-2»; г. Москва, Балаклавский проспект, корп. 2 АБВ; АО «СУ-155»
27. Гаражный комплекс на Нагатинской; г. Москва, Нагатинская улица, вл. 9; ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы»
28. Объект Минобороны; г. Москва, Артамонова, д.4, Рублёвское шоссе, д.18 к3, ул. Верхняя Масловка, вл.4, вл. 23;
29. ЖК «АВИАТОР»; МО, г.Химки, микрорайон «Планерная», корп. 3; ЗАО «УКС Лавочкина»
30. ЖК «Академик-2»; МО, г. Мытищи, мкр. 36, кор. 59; ООО «Дом-спецстрой»
31. ЖК «Алексеевская роща 2» (квартал «Лукино»); МО, г. Балашиха, мкр. 38, кв-л Лукино, вл. 51, корп. 7, 8; Севморшельфнефтегаз
32. ЖК «Альянс»; МО, г. Климовск, ул. Школьная, д.41; ООО «Жилсоцстрой»
33. ЖК «Березки»; МО, Солнечногорский район, с/п Пешковское, пос. Жуково, дома 14, 15, 17; ООО «Бемако Групп», ИНН 7706660298
34. ЖК «Березовая Роща»; МО, г. Раменское, участок расположен в восточной части кадастрового квартала; ОАО «Земли Московии»
35. ЖК «Богородский»; МО, г. Ногинск; ООО «Арсенал Грант»
36. ЖК «Брюсов парк»; МО, г. Лосино-Петровский, в границах улиц: Горького, Гоголя, Чехова, Строителей; ООО «Партнер Развитие», входит в ГК «ПАРТНЕР»
37. ЖК «Булатниково»; МО, Ленинский район, с/п Булатниковское, вблизи д. Жабкино, уч.3; ООО «ЖК Булатниково» (группа компаний Квартстрой)
38. ЖК «Валь д'Эмероль» (Изумрудная долина); МО, Одинцовский район, д. Солманово; ЗАО «Ипотечная компания М-6»
39. ЖК «Высокие Жаворонки»; МО, Одинцовский район, д. Малые Вяземы; ООО «Трансфорт»
40. ЖК «Гагаринский»; МО, г. Жуковский, пересечение ул. Гагарина и ул. Театральная; ООО «Юпитер», переуступка по ООО «ГарантияСтройНедвижимость»
41. ЖК «Грин сити»; МО, Люберецкий р-н, г/п Красково, ул. Лорха, поз. 4, 5; ООО «Держава - Стройинвест»
42. ЖК «ЕЛИНО FLIGHT CITY»; МО, Солнечногорский район, вблизи пос. Лунево, 22, 21; ГК СУ155
43. ЖК «Жемчужина Виктории»; МО, г. Балашиха, Энтузиастов ш., вл. 79, корп.2, 3; ПКФ Виктория
44. ЖК «Западные ворота столицы»; МО, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, близи дер. Марфино; ООО «Корпорация «Союз - Возрождение»
45. ЖК «Квартал Европа»; МО, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Школьная; Элит Ком
46. ЖК «Киево»; МО, г. Лобня, Микрорайон Восточный, Свободный проезд, дом. 3; ООО БРЭСТ

47. ЖК «Купавино»; МО, Ногинский р-н, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, д. 14а; ООО «Стройкапитал»
48. ЖК «Лидер»; МО, г. Лобня, ул. Спортивная, 1 и 1, к.2; ЗАО «Регионинвестстрой»
49. ЖК «Литвиново Сити»; МО, Щелковский район, поселок Литвиново; ООО «ГТ-ТЭС Трубино»
50. ЖК «МАРЗ»; МО, Балашихинский район, дер. Федурново, ул. Авиаремонтная; ООО «Каскадстройсервис»
51. ЖК «Нахабино-Центральное»; МО, г. Красногорск, микрорайон Нахабино, ул. Институтская, стр. корп. 86; ООО «Карс-Инвест»
52. ЖК «Новогорск-парк»; МО, г. Химки, мкрн. Новогорск; Конструктор
53. ЖК «Новокосино-2»; МО, г. Реутов, мкр. 10, корп. 1 и 13; «Эксперт» и риелтор «НДВ»
54. ЖК «Павлино»; МО, г. Балашиха, д.Павлино; ООО «ГазСтройИнвест»
55. ЖК «Раменский»; МО, г. Раменское, ул. Северное шоссе; ООО «ГарантияСтройИнвест»
56. ЖК «Ренессанс»; МО, г. Подольск, ул. Красногвардейский б-р 33а; Межрегиональный Общественный Фонд «Статус»
57. ЖК «Родники»; МО, Раменский район, городское поселение Родники, д.п. Родники, ул. Трудовая, д. 7, поз. 203, поз. 202, поз. 201; ООО «Мособлжилстрой»
58. ЖК «Ромашково»; МО, Одинцовский район, проезд Рублевский, д. 40, Ромашково; ООО «Ронд»
59. ЖК «Саврасово-парк»; МО, Ленинский район, деревня большое Саврасово, 28Ю; ООО «Европейская деревня 5», ООО «ЕвроСов»
60. ЖК «Салтыковка Престиж»; МО, Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Черняховского, дом 2.1; ООО «САЛТЫКОВКА»
61. ЖК «Шемякинский дворик»; МО, Солнечногорский район; ООО УК «Русская Усадьба»
62. ЖК «Шепчинки»; МО, г. Подольск, Пионерская 15 корп. 1-3, Ватутина 36 корп.1, Ватутина 54; ООО «РПК»
63. ЖК «Экопарк Нахабино»; МО, Красногорский район, пос. Нахабино; ООО «Фрегат»
64. ЖК «Эстет»; МО, г.о. Подольск, мкр. Климовск, ул. Серпуховская; ООО «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ» ИНН 7706796161
65. ЖК «Южное Домодедово»; Московская область, г.о. Домодедово; СУ 155
66. ЖК в мкрн Восточный; МО, г. Истра ул. Генерала Белобородова микрорайон Восточный, очередь 4 дома 28-34; ООО «КАСКАД»
67. ЖК в мкрн Опалиха; МО, р-н Красногорский, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, между д. №6 и д. №14, на пересечении с ул. Есенинская; ООО «Центр» (ИНН 7725772039 ОГРН 1127747067777)
68. ЖК в мкрн Сходня Вишневая 31; МО, Сходня, Вишневая 31; ООО «Монолит-градстрой», ООО «Меркурий-Эстейт»
69. ЖК в мкрн Сходня Мичуринский тупик; г. Химки, мкрн. Сходня, 2-й Мичуринский тупик, корп.2; ООО «Стройгрупп»
70. ЖК в п. Белый город; Солнечногорский район» д. Николо-Черкизово; «Сабидом-Инвест»

71. ЖК в п. Лесной; МО, г. Пушкино, Пушкинский р-н, п. Лесной, мкр. Центральный и мкр. Юбилейный;
72. ЖК в п. Немецкая деревня; Солнечногорский район д. Рузино; «Сабидом-Рузино»
73. ЖК в п. Тучково; МО, п. Тучково, ул. Лебеденко, между домами №№ 21-23, д.29, ул.Кирова; КТ «Социальная инициатива и К»
74. ЖК на Дзержинского д.1; г. Ивантеевка, ул. Дзержинского д.1; ОАО «ДСК» (ГК СУ 155), ОАО «Ивановская домостроительная компания»
75. ЖСК «Зодчий»; Московская область, г.о. Домодедово; АО «СУ-155»
76. ЖСК «Радуга»; МО, Балашиха, 25 мкрн, 32 корпус; ГК СУ-155
77. ЖСК «Шервудский Лес 2»; МО, СП Любучанское, Чеховский р-н, дер. Прохорово; ООО «Мелиор-строй»
78. ЖК «Времена года»; г. Саратов; ООО «Геотехника-ФИН»
79. ЖК «Золотая середина»; г. Казань, ул. Чистопольская стр. 6; ООО «Фирма Свей»
80. ЖК «Квартал Европейский»; г. Нижний Новгород, ул. 1-я Оранжерейная, 33а; ООО «Квартстрой-НН» ИНН 5262119210 (группа компаний Квартстрой)
81. ЖК «Миловский парк»; Республика Башкортостан;
82. ЖК «Молодёжный»; Республика Татарстан; ООО «ФОН»
83. ЖК «МЧС»; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Губкина; ООО «ФОН»
84. ЖК «Первый Пермский микрорайон»; Лобановское с/п, с. Лобаново; ООО «КамСтройИнвест»
85. ЖК «Симфония»; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Губкина; ООО «ФОН»
86. ЖК «Смарт Сити»; г. Нижний Новгород, пос. Новинки; ООО «Квартстрой-Центр»
87. ЖК «Яшьлек»; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Губкина; ООО «ФОН»
88. ЖК в 9В мкрн; г. Йошкар-Ола, микрорайон 9В, ул. Чернякова, позиция 31; ООО «Трест 21 Волговятскспецобъектстрой»
89. ЖК на Жукова; г. Нижний Новгород, ул. Жукова между домами №8 и №10; ОАО «Строительно-финансовая ассоциация» (ОАО «СФА»)
90. ЖК на Достоевского; г. Казань, ул. Достоевского 57; ООО Фирма «Свей»
91. ЖК по 4 проезду Чернышевского 1; г. Саратов, 4 проезд Чернышевского Н.Г., дом. 1 (Улеша); АО «Стройинтерсервис»
92. ЖК «Ванино»; Ломоносовский район, Ленинградская область; ООО «Тареал»
93. ЖК «Воронцов»; Ленинградская область; «СпецКапСтрой»
94. ЖК «Дважды два»; г. Санкт-Петербург, Красное Село, Гатчинское шоссе, дом 5 корп.2 лит.А; «Тир»
95. ЖК «Ижора Парк»; г. Санкт-Петербург, Металлострой. Садовая ул уч.1 (севернее дома 17 литера А, корпус 28 Б); ООО «Норманн-Юг»
96. ЖК «Каменка»; Ленинградская область; ГК СУ 155
97. ЖК «Красная звезда»; Ленинградская область;
98. ЖК «Кувшино»; Вологодская область, Вологодский район, пос. Кувшино, ул. Сосновая 2, ул. Сосновая 6/8; ООО «Новый Дом», ООО «СУ 13»

99. ЖК «Ленинский парк»; г. Санкт-Петербург; ГК «Город»
100. ЖК «Ленсоветский»; Ленинградская область;
101. ЖК «Морская звезда»; г. Санкт-Петербург; ГК «Город»
102. ЖК «Новая Каменка»; Ленинградская область; ГК СУ 155
103. ЖК «Новая сельма»; Калининград, ул. Согласия – И.Сусанина, корп.1,2,3,4; АО СК «РосСтрой, ГК «СУ 155»
104. ЖК «Парнас»; Ленинградская область; ООО «П1»
105. ЖК «Прибалтийский»; г. Санкт-Петербург; ГК «Город»
106. ЖК «Прилуцкий»; Вологодская область, Вологодский район, Семёнковский сельсовет, деревня Алексино, ул. Радужная д.4 и переулок Алых Роз д. 1; ООО Теплодом СУ 4»
107. ЖК «Самое сердце»; Ленинградская область, г. Пушкин, ул. Архитектора Данини;
108. ЖК «Силы природы»; Ленинградская область; Первый - ЗАО «Фирма «РКГ» - банкрот. Второй - ЖСК «АрхитектораДанини» - самоликвидировались
109. ЖК «УЮТ»; Вологодская область, г. Череповец; МонолитСтрой
110. ЖК «Чайка»; Вологодская область, пос. Шексна, ул. Труда, 1а;
111. ЖК «Черничная поляна»; Ленинградская область, Всеволожский район, д.Юкки; ООО «АйЭмДе групп»
112. ЖК на Гагарина-Орудийная, 3; г. Калининград, ул. Гагарина-Орудийная, 3; ООО «Вивагс»
113. ЖК на Пушкинской; Калининградская область, Гурьевский р-н, п. Малое Исаково, ул. Пушкинская, 12; ЖСК «УФСИН-СТИ»
114. ЖК на Невского 190а; Калининград, ул. Невского 190а; ООО «Альфа-строй»
115. ЖК на Невского 192; Калининград, ул. Невского 192; Ганза сервис
116. ЖК на 18 Января; Ленинградская область, Кировский р-н, г. Шлиссельбург, ул. 18 января; ЗАО «Росрегионы»
117. ЖК на Труда, 3; Вологодская область, Шекснинский район, ул. Труда, 3; ООО Су-13; Шабурина С.Е
118. ЖСК «Черничная поляна»; Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Юкки, ул. Тенистая; ООО «АйЭмДэГрупп», IMD Group
119. ЖК на Шпаковской; г. Ставрополь, ул. Шпаковская, 117а; ООО «Интерстрой»
120. ЖК «Демидов Парк»; г. Новоалтайск, Прудская, 40; ООО Аспект ИНН 2221200570, ГК «Партнер» ИНН 2221136395
121. ЖК «Ясная Поляна»; г. Омск;
122. ЖК на Ивлева, д. 160; г. Новосибирск, ул. Ивлева, д. 160;
123. ЖСК «Космический-9»; г. Омск;
124. ЖСК «Машиностроительный»; г. Омск;
125. ЖСК «Центральный-2»; ул. Герцена, ул. 12,13 Северной, ул. Красный Пахарь (Центральный административный округ.Омска); ООО «Регион»
126. ЖК «Академ-сити»; г. Челябинск, Калининский район (26 недостроенных домов); ООО «Гринфлайт»

127. ЖК «Княжеский»; г. Челябинск, ул. Кашириных д.32, 33; ООО «Уральская Строительная компания»
128. ЖК «Оникс»; г. Челябинск, Комсомольский проспект, 37; ООО «Строительные технологии города»
129. ЖК «Тихий-Просторный»; Тюменская область; ЗАО Тюменский строитель
130. ЖК «Чурилово LakeCity»; г. Челябинск, Тракторозаводский район, у озера Первое; ООО «Речелстрой»
131. ЖК на Герцена-Камышинская; г. Тюмень, ул. Герцена-Камышинская; ООО «ПСК «Континент»
132. ЖК на Кирова-Ленина; г. Тюмень, ул. Кирова-Ленина; ООО «ПСК «Континент»
133. ЖК «Агашкина гора»; г. Кострома, Магистральная улица, литер 8 и литер 11; ОАО «Ивановская ДСК»
134. ЖК «Жилстрой»; г. Ярославль, ул. Саукова д.10; ООО «Жилстрой»
135. ЖК «Заовражье»; г. Обнинск;
136. ЖК «Зелёный Остров»; г. Обнинск; ООО «Комфортный город» и ООО «ПЭМ-СТРОЙ»
137. ЖК «Рождественский»; Ивановская область; ГК СУ 155
138. ЖК «Фрунзе 77»; г. Ярославль, жилой дом на проспекте Фрунзе д.77; ООО «Позитив»
139. ЖК «Хрустальный»; г. Калуга, Заводская ул., д.57; ГК СУ 155
140. ЖК «Экополис»; Рязанская обл., с/п Варсковское, р/н п. Варские, квартал №22, д. 2; ООО Килстройинвест
141. ЖК в 1 мкрн Дядьково; г. Ярославль; территория мкрн №1 жилого района Дядьково во Фрунзенском районе; ОАО «ДСК» (подразделение СУ-155)
142. ЖК в мкрн Победа; г. Липецк, ул. 50 лет НЛМК; ООО СУ-10 трест «Липецкстрой»
143. ЖК на Зверева, д.22; г. Иваново, ул. Зверева, д.22; ООО «Ивстройинвест»
144. ЖК на Некрасовском шоссе; г. Кострома, Некрасовское шоссе, дом 34А, корп.1, корп.2; ООО «ЧАЙКА»
145. ЖК на Тормозном шоссе; г. Ярославль, территория улицы Светлая, Тормозное шоссе, улица проектируемая, пр-т Фрунзе; ОАО «ДСК»
146. ЖК на Сосновой; г. Ярославль, улица Сосновая д.3; ООО «Монблан»
147. ЖК стр 8 в 12 мкр; г. Ярославль, 12 микрорайон, строение 8; ООО «Ярстройпроект»
148. ЖК «АхтубаСитиПарк»; г. Волжский, пр. Ленина, д. 383, 324 в; ООО «АхтубаСитиПарк»
149. ЖК «Доминант»; г. Волгоград, ул. Туркменская д.6; ООО «Квартстрой -Волгоград»
150. ЖК «Европейский»; г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, Вертолетное поле, бывший аэродром ДОСААФ; ГК «Донской Альянс», ООО «Рубин»
151. ЖК «Курортный»; Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район; ООО «Жилой комплекс «Курортный»
152. ЖК «Москва»; г. Сочи, Депутатская д.10; ООО «Наш дом Сочи»

153. ЖК «На Баррикадной»; г. Ростов-на-Дону, Баррикадная 1-я ул., д. 24; ООО «Стройспектр», ОАО СК «Вант», ОАО «Мария»
154. ЖК «На волнах мечты»; Краснодарский край, Туапсинский район, с.Агой; «Южная фондовая компания»инвестпроект ПАО «Крайинвестбанк»г.Краснодар
155. ЖК «Парк Европейский»; г. Волгоград, ул. 64 Армии, 139, 141; ООО Орион (ГК Квартстрой)
156. ЖК «Парковый 79»; г.Анапа, Краснодарский край; «Анапский Проект», инвестпроект ПАО «Крайинвестбанк»
157. ЖК «Солнечный»; Краснодарский край, г. Геленджик; ООО «Стройинвест»
158. ЖК «Столичный парк»; Краснодарский Край, г. Краснодар, ул. Московская 158; СК Родина
159. ЖК в 1 мкрн Элисты, дом 35а; г. Элиста 1 микр. Дом 35А; ООО «Домус»
160. ЖК в 1 мкрн Элисты, дом 50; г. Элиста, 1 мкрн, дом 50; ООО «Стройфасад», Городской фонд ипотечного жилищного строительства
161. ЖК в 9 мкрн Элисты, дом 50, 52; г. Элиста, 9 мкрн. Дома № 50, 52; ООО «Бетонивест»
162. ЖК в Ростове-на-Дону; г.Ростов-на-Дону; Ул. Тамбовская, 2а, ул. Тракторная 48 «Б», ул. 23 линия 7, ул. 47 линия 27, СНТ Горархитектор 7, и т.д. (всего 18 домов); ООО «Южное строительное управление «Защита», ООО «ТРЕСТ КурортСтрой», КПКГ «Воин», ООО «Геометр» и т.д (всего восемь организаций)
163. ЖК на Трунова; г. Сочи, пер. Трунова, д.7; ООО «ФриСтайл» (СК «Вант»)
164. ЖК на Нагибина; г. Ростов-на-Дону, пр. Нагибина, 38; ГУ МВД, подрядчик ООО «СК Гарант-строй» (директор Меликян А.С.)
165. ЖК на Гагарина, 15; г. Элиста, Гагарина 15; ГФ ИЖК Авеев С.Х

* Информация по проблемным объектам регулярно пополняется.