**Способы удовлетворения требований**

**участников строительства проблемных многоквартирных домов.**

**Имеющиеся проблемные вопросы**

Справочно: по состоянию на 31.08.2022 на территории Красноярского края строится 138 жилых домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Общая площадь жилых помещений в строящихся домах составляет 1,736 млн кв.м. Из них реализовано 41% (0,715 млн кв.м.) по договорам участия в долевом строительстве на сумму 47 860,7 млн руб., в том числе за август 2022 года  - на  3 556,5 млн руб. Ежегодно в крае вводиться более 1 млн.кв.м жилья, из них порядка 700 тыс.кв.м. строится за счет средств участников долевого строительства. Федеральный закон № 214-ФЗ, регулирующий порядок привлечения денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов, действует с 01.04.2005г. и за это время практически во всех субъектах РФ накопилась проблема связанная с так называемыми «обманутыми дольщиками».

**Федеральный закон № 214-ФЗ статья 23.1 (Единый реестр застройщиков и Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) устанавливает, что**

ЕРПО представляет собой систематизированный перечень сведений о проблемных объектах. При этом под проблемными объектами понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=14F84D1EB5A9242F69E24E0C062D2D6D26FE952E524192EF3A6DBEE96B5F3423E45A297DDD99AA064926AE003A16S4K) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", если при банкротстве застройщика применяются правила [параграфа 7 главы IX](consultantplus://offline/ref=14F84D1EB5A9242F69E24E0C062D2D6D26FE952E524192EF3A6DBEE96B5F3423F65A7172DD90B30D1469E8553567A3072941069FCD3B19SDK) указанного Федерального закона (далее - проблемные объекты).

В Едином реестре проблемных объектов (далее – ЕРПО) на начало года на территории Красноярского края числилось 101 объект, соответствующий основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 23.1 Закона № 214-ФЗ.

Закон устанавливает 6 оснований исключения проблемных объектов из ЕРПО:

1) ввод соответствующего объекта в эксплуатацию;

2) вынесение определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с [пунктом 20 статьи 201.15-2-2](consultantplus://offline/ref=6C40496F286EBD3C320832F48BD1AF86EA0EA18A2485C81985580421D7E0A53906000567C3AC1B6EFCA6A896F94E02DD1F122B687975w3Z0K) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в случае принятия Фондом решения о финансировании выплаты возмещения в соответствии со [статьей 13](consultantplus://offline/ref=6C40496F286EBD3C320832F48BD1AF86EA0CA78E2786C81985580421D7E0A53906000564CEA04734ECA2E1C2FD510BCA01193568w7ZBK) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

3) погашение субъектом Российской Федерации требований всех граждан - участников строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований в порядке, установленном субъектом Российской Федерации;

4) отсутствие обязательств застройщика перед гражданами - участниками строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта, в случае, если в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;

5) выплата всем гражданам - участникам строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего проблемного объекта, включенного в единый реестр проблемных объектов, страхового возмещения в рамках договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору об участии в долевом строительстве;

6) устранение застройщиком оснований включения объекта в единый реестр проблемных объектов, указанных в [части 1.1](consultantplus://offline/ref=6C40496F286EBD3C320832F48BD1AF86EA0DA08A2281C81985580421D7E0A53906000561C7AB1A6DAAFCB892B01A06C216053563677532DAw3ZBK) настоящей статьи, путем внесения изменений в разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=6C40496F286EBD3C320832F48BD1AF86EA0CA68D248AC81985580421D7E0A53906000563C7AD1831F9B3B9CEF54615C31605376A7Bw7Z5K) Российской Федерации, предусматривающих продление срока его действия, при условии внесения соответствующих изменений о сроке действия разрешения на строительство в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства и изменения предусмотренных договорами участия в долевом строительстве сроков передачи застройщиком объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=6C40496F286EBD3C320832F48BD1AF86EA0CA68D248AC81985580421D7E0A53914005D6DC6A20D65A1E9EEC3F6w4ZDK) Российской Федерации, и (или) прекращение производства по делу о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=6C40496F286EBD3C320832F48BD1AF86EA0EA18A2485C81985580421D7E0A53914005D6DC6A20D65A1E9EEC3F6w4ZDK) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Согласно пункту 4 постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479, с 29.03.22 по 31.12.2022, был установлен мораторий на включение объектов в ЕРПО, с 06.09.22 указанный мораторий отменен.

По итогам 9-ти месяцев т.г. число проблемных объектов сократилось до 92, в соответствии с частью 1.4 статьи 23.1 Закона № 214-ФЗ из ЕРПО было исключено 9 объектов.

Из 92 объектов ЕРПО:

- по **34** объектам ППК «Фонд развития территорий» вынесены решения об удовлетворения требований граждан-участников долевого строительства за счет выплаты возмещения;

- по **17** объектам приняты решения о софинансировании завершения строительства, объекты переданы региональному фонду;

- по **3** объектам механизм Фонда не требуется, из них по 2-м объектам заключены по 1 неоплаченному ДДУ, в отношении еще 1 объекта вынесено решение о реализации предмета залога;

- по **3**  объектам достройка осуществляется силами застройщиков, механизм фонда не применяется,

- по 35 объектам ППК «Фонд развития территорий» о применении механизма, предусмотренного Федеральным законом № 218-ФЗ, решения не вынесены, принятие решений ожидается до конца 2022г.

Удовлетворение прав участников долевого строительства проблемных объектов запланировано не позднее 31.12.2023г.

В ходе мониторинга Службой был сформирован перечень объектов в количестве 11 многоквартирных домов, по которым имеются признаки соответствия этих объектов основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 23.1 Закона № 214-ФЗ, высокий риск включения этих объектов в ЕРПО. Завершение строительства этих объектов под контролем МВК и рабочей группы, созданной при прокуратуре края.

**Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и положения параграфа 7 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) предусматривают несколько способов удовлетворения требований участников долевого строительства:**

1. Софинансирование завершения строительства проблемных объектов

ППК «Фонд развития территорий» и субъектом РФ на территории которых имеются проблемные объекты и удовлетворение требований граждан-участников строительства за счет передачи объектов в завершенных строительством домах.

1. Выплата в установленном порядке возмещения гражданам -участникам

строительства.

1. Создание из числа участников строительства жилищно-строительного

Кооператива (далее – ЖСК) и завершение строительства силами кооператива. При этом Кооператив вправе обратиться в Фонд в целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства или для выплаты возмещения гражданам - членам кооператива.

1. Завершение строительства проблемного объекта приобретателем,

которому в порядке установленном ст.ст.201-15-1, 201.15-2 Федерального закона № 127-ФЗ, передан незавершенный объект строительства и земельный участок в целях завершения строительства, в случае, если Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации принято решение о нецелесообразности такого финансирования либо решение Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации (далее – Регфонд) не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства,

1. Завершение строительства проблемного объекта возможно также в

процедуре банкротства, где от лица застройщика выступает конкурсный управляющий. Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического обеспечения, могут осуществляться за счет средств Фонда либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами. Такие целевые займы (кредиты) могут быть обеспечены залогом объектов незавершенного строительства и земельных участков (прав на земельные участки). Требования по таким займам (кредитам) погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

Сложившаяся в нас в крае практика свидетельствует, что в основном у нас

реализуется первых два механизма, вместе с тем, сейчас в суде рассматриваются заявления о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка, созданным ЖСК (в отношении ж/д № 1 в мкр.Бугач застройщика-банкрота ООО «КрасЗападСибстрой» и ж/д по ул.Гоголя-Ленина застройщика-банкрота ЗАО ПСК «Союз»).

Основные имеющиеся проблемные вопросы, связанные с удовлетворением требований участников долевого строительства:

1. Затягивание рассмотрения в Арбитражном суде требований Регфонда о

передаче незавершенного объекта и земельного участка в целях завершения строительства (обжалование юридическими лицами, являющимися кредиторами застройщика-банкрота, заявления Регфонда о передаче незавершенного объекта и земельного участка);

1. Затягивание рассмотрения в суде требований ППК «Фонд развития территорий» о передаче прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, в случае принятия Фондом решения о финансировании выплаты возмещения (обжалование размера оценки земельного участка);
2. Отсутствие у субъекта РФ, на территории которых находится проблемный многоквартирный дом, компенсационных земельных участков, подлежащих передаче Фонду.