



МИНИСТЕРСТВО
строительства Красноярского края

Заводская ул., д. 14, Красноярск, 660075
Телефон: (391) 211-05-39
Факс: (391) 211-08-97
E-mail: priem@msakrsk.ru

Гражданам – участникам
долевого строительства
многоквартирного дома
застройщика ООО «Зодчий»

26.03.2020 № 82-118/07
На № _____

О рассмотрении обращения
о завершении строительства
многоквартирного дома ООО «Зодчий»

Уважаемые граждане – участники долевого строительства!

Министерство строительства Красноярского края, рассмотрев в пределах своей компетенции обращения по вопросу завершения строительства многоквартирного дома № 2 по ул. Прибойная, 37, стр. 6,7 в г. Красноярске застройщика ООО «Зодчий» (далее – объект), сообщает следующее.

Частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) установлено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором, за исключением случая, установленного частью 3 указанной статьи.

Частью 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Законом № 214-ФЗ предусмотрена гражданская ответственность застройщика за ненадлежащее неисполнение обязательств, предусмотренных договором:

неустойка за нарушение сроков исполнения договоров. В соответствии с частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере;

проценты за пользование денежными средствами, в случае расторжения договора. Частью 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства;

обращение взыскания на предмет залога, предусмотренное положениями статьи 14 Закона № 214-ФЗ.

В соответствии с действующим законодательством органы исполнительной власти края не вправе вмешиваться в деятельность хозяйствующих субъектов.

Вопросы надлежащего, в том числе своевременного, исполнения заключенных договоров относятся к категории гражданско-правовых отношений, в рамках которых претензии и споры разрешаются исключительно в судебном порядке.

Вместе с тем, с учетом темпов строительства объект включен АО «ДОМ.РФ» в Единый перечень проблемных домов.

Строительная готовность многоквартирного дома по состоянию март 2020 года укрупненно составила 62 %: конструкции надземной части стен выполнены на 78 %, перекрытия и колонны 100 %; внутренние перегородки на 44 %; окна на 18 %.

Ранее в отношении застройщика неоднократно проводились плановые и внеплановые проверки, в том числе с участием представителей органов прокуратуры. Материалы о результатах проверок направлялись прокуратурой Свердловского района города Красноярск в органы предварительного следствия.

Арбитражным судом Красноярского края принято к рассмотрению заявление о признании банкротом ООО «Зодчий» (дело № А33-19042/2019), очередное заседание назначено на 30.03.2020.

В соответствии с постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации Президиума Совета судей Российской Федерации от 18.03.2020 в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в срок до 10.04.2020 судами рассматриваются только категории дел безотлагательного характера (об избрании, продлении, отмене или изменении меры пресечения, о защите интересов несовершеннолетнего или лица, признанного в установленном

порядке недееспособным, в случае отказа законного представителя от медицинского вмешательства, необходимого для спасения жизни, и другие).

В случае признания застройщика банкротом удовлетворение требований граждан – участников строительства осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ), Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Восстановление прав пострадавших граждан возможно с привлечением денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд).

Указанный механизм предусматривает, что после назначения арбитражным судом конкурсного управляющего застройщика-банкрота в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства многоквартирного дома, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона о публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» Наблюдательный совет Фонда самостоятельно принимает решение о финансировании завершения строительства объекта либо о предоставлении участникам строительства объекта выплат возмещения.

Согласно пункту 10 указанных Правил принятие решения возможно, если в том числе:

истек предусмотренный пунктом 4 статьи 201.4 Закона № 127-ФЗ срок включения требований участников строительства в реестр требований участников строительства и определены совокупный размер требований участников строительства о передаче жилых помещений, размер требований участников строительства о передаче машино-мест и нежилых помещений и совокупный размер денежных требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства;

конкурсным управляющим в соответствии с пунктом 2 статьи 129 Закона № 127-ФЗ проведена инвентаризация имущества застройщика;

конкурсным управляющим определена стоимость земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства);

конкурсным управляющим определен размер денежных средств, необходимых для погашения требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся

участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, денежных средств, подлежащих перечислению в соответствии с пунктом 3 статьи 201.15-1 Закона № 127-ФЗ, а также в целях обеспечения в соответствии со статьями 201.11 и 201.15-1 Закона № 127-ФЗ возможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строительство которых завершено, или передачи федеральному фонду или фонду субъекта Российской Федерации прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Очередность рассмотрения объектов на заседаниях Наблюдательного совета устанавливается Фондом с учетом наличия всех представленных конкурсным управляющим застройщика-банкрота документов.

Заместитель министра



Е.В.Ганчуков